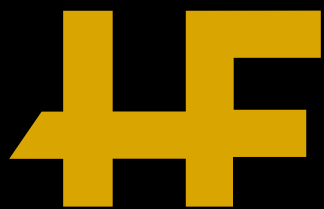


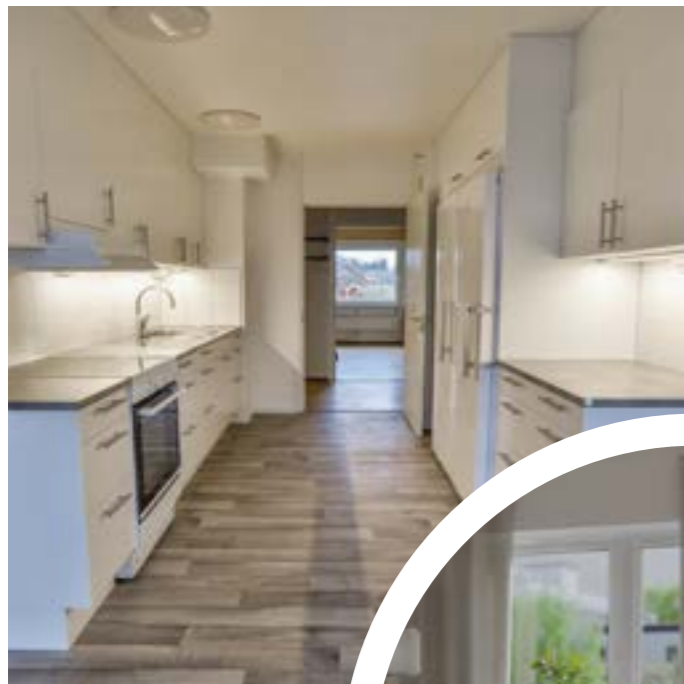


ÅRSREDO  
VISNING  
2024



hyresbo.se

# 5 händelser under 2024



ROT-renovering  
Gumsen 1 och 4



Ny hemsida  
Ny reception  
Ny marknadschef



Nya bostäder byggs av tomma  
lokaler i Åsarp



Vattenspartävling



Om- och tillbyggnad  
Domkraften, Floby

## VD har ordet



### ”Omställning”

2024 blev precis så tufft som vi anade. Ökade vakanser, fortsatt stigande driftkostnader, ökade räntekostnader trots räntenedgång, och dessutom begränsad avdragsrätt för dessa, samt ett socioekonomiskt tuffare läge. Det är några av de faktorer vi brottats med under 2024.

Omställning är en process och det tar tid att anpassa verksamheten till de omvärldsfaktorer som råder. Omvärldsfaktorer som vi har svårt att påverka men som vi måste förhålla oss till men vi har ställt om mycket i vår verksamhet. Förutom nytt fastighets- och ekonomisystem har vi bl.a. jobbat med att gå ifrån en förvaltande uthyrning till en mer aktiv uthyrning. Vi har gjort lättnader för svåruthyrda lägenheter och vi har prioriterat bland planerade underhållsåtgärder.

2024 har inte bara varit ett tufft år, det har varit många ljusglimtar också.

En ny affärsplan 2024–2028 har antagits och implementerats i verksamheten. Vi har också jobbat med vårt värdegrundsarbete där vår organisation varit delaktig i framtagande av värdeord och innebörden av dessa. Resultatet blev ”Vi är varandras arbetsmiljö” och GOA, som står för Gemenskap-Omtanke-Ansvar.

På fastighetsidan har ROT-projektet på Gumsen 1 och 4 rullat på. Ett renoveringsprojekt med fokus på stamrenovering, nya badrum och kök samt ny ventilation i 78 st lägenheter. Ett projekt där vi tömt lägenheterna per trapphus och erbjudit hyresgästerna ett evakueringsboende under tiden. Hyresgästerna har visat stor förståelse och visat uppskattning över resultatet. Sista trapphuset kommer vara klart i maj månad 2025. Inspirerande var också att upphandling och byggstart av fem lägenheter i Åsarp skedde under hösten. Det är tomma lokaler som byggs om till moderna lägenheter. De första två lägenheterna är inflyttningsklara i mars 2025 och det finns ett bra intresse för att hyra dem.

Det som varit mest i fokus, gällande Fastighetsutveckling, är den om- och tillbyggnad som dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg genomför i Floby. Där ställer vi om och bygger till vår logistikhall till produktions-

lokal för elmotorer till Volvos elbilar. Där kommer 300 000 elmotorer per år att produceras när projektet står klart i mitten på april 2025.

Marknadsavdelningen har jobbat med rutiner och metoder för att ställa om till en ännu mer aktiv uthyrning. En del i det har varit anställning av en marknadschef. Karin Hallgren tillträdde rollen 1 oktober 2024 och det har redan visat att det var ett lyckat drag. Vi har också varit aktiva med det sociala hållbarhetsarbetet och till vår glädje har tidigare projektanställning av Områdesutvecklare nu blivit en tillsvidareanställning. En tjänst som delas tillsammans med Falköpings kommun. Nu kan vi över tid jobba med störningsärenden och det förebyggande arbetet. Områdesmöten genomfördes även i år och det är mycket uppskattat, både bland vår personal och våra hyresgäster.

Satsningar i Klimatinitiativet rullar vidare. Injusteringar, styrsystem och byte av belysning är några av åtgärderna, vi har även genomfört byte av fönster och fönsterdörrar i Floby. Vi har också utökat vår park med laddstation i Floby för att möjliggöra omställning till elbilar. Vi genomförde en vattenspartävling på åtta utvalda fastigheter. Syftet var att medvetandegöra våra hyresgäster att deras beteende påverkar miljö och även driftkostnaderna. Väldigt lyckad tävling där Blodboken i Floby vann. Men framför allt så minskade vi förbrukningen med totalt 4% mätt på hela beståndets förbrukning. Stor eloge till vår personal och berörda hyresgäster som verkligen engagerade sig i denna tävling.

Avslutningsvis, 2025 blir ett fortsatt utmanande år. Vi kommer behöva anstränga oss hårt för att nå ett positivt resultat. Tur att vår organisation gillar utmaningar. Vi är redo att anta den.

Stort tack till styrelse och personal för det fina arbetet under det gångna året.

Tomas Thiel  
Verkställande direktör

# Stort projekt i Fastighets AB Mösseberg



Om- och tillbyggnad av "Södra lagret" i Floby, där nuvarande hyresgäst ställer om sin produktion och expanderar sin verksamhet, har delvis färdigställts under 2024 och resterande färdigställs i april 2025. Det ti-

digare "Södra lagret" (numera "Södra fabriken") har byggts om till produktionslokal vilken också utökas med ytterligare 12 700 m<sup>2</sup> samt 6000 m<sup>2</sup> traileryard.



## Ny reception

"Stilren, välkomnande och professionell!" Så beskrev en av våra hyresgäster receptionen på Falköpings Hyresbostäders kontor i Falköping efter att ombyggnaden stod klar hösten 2024. Ett fint omdöme som tillstyrks av många, inte minst personalen.

Behovet av en uppfräschning, i kombination med behovet av ytterligare ett kontor för att inrymma växande personalstyrka, gjorde att beslut fattades att ändra entrén. Ett förslag på nytt utseende togs fram och förankrades, och därefter drog arbetet igång. Receptionsdisken flyttades fram och fick ett nytt och modernt utseende, och bakom inreddes en ljus och luftig arbetsplats.

Marknadspersonalen som arbetar i den nya receptionen tillägger att den dessutom inrymmer två mottagningsplatser istället för en som tidigare, vilket gör att besökare kan få snabbare hjälp. En av de nya platserna är också i sitt höjd, vilket erbjuder bättre tillgänglighet för den besökare som är trött i benen eller är rullstolsburen. De nya receptionsplatserna ger dessutom personalen möjlighet att stå eller sitta kvar och arbeta i receptionen på ett bättre sätt än tidigare.

Receptionen återinvigdes officiellt med ett rejält klipp i blågult band av VD Tomas Thiel, i samband med firandet av ny hemsida i november. Lyckat och trevligt för alla inblandade!



## Ny hemsida

Den 1 november 2024 gick Falköpings Hyresbostäder live med ny och fräsch hemsida! Beslutet att uppgradera hemsidan hade sin grund i en önskan om en större digital tillgänglighet för våra hyresgäster i kombination med ett modernare utseende. Det var också ett naturligt steg eftersom Mina Sidor redan fått nytt utseende vid bytet av fastighetssystem 2023.

Valet av samarbetspartner för projektet föll på en lokal aktör; Falköpingsbaserade WebCreative. När den nya hemsidan var igång, firades och presenterades den färdiga produkten med ballonger, bubbel och tilltugg för personalen. Arbetet med att underhålla och utveckla hemsidan sker nu löpande framåt för att våra hyresgäster ska följa med oss även digitalt in i framtiden.

Anton Bengtsson på WebCreative som varit en av "motorerna" i projektet hos WebCreative, sammanfattar fördelarna för våra hyresgäster med den nya hemsidan:

### Modern och användarvänlig design

Hemsidan har fått ett ansiktslyft med en stilren och lättnavigerad design. Oavsett om du letar efter en ny bostad eller vill utforska våra tjänster, hittar du informationen snabbare och mer överskådligt.



### Snabbare laddningstider

Vi har optimerat hemsidan för att minska laddningstiderna, vilket ger dig en snabbare och smidigare upplevelse – oavsett om du använder mobil, surfplatta eller dator.

### Bättre säkerhet och skydd av dina uppgifter

Den nya hemsidan använder uppdaterade säkerhetsstandarder för att skydda dina personuppgifter. Vi tar hyresgästernas integritet på största allvar!

### Förbättrad support och FAQ

Vi har utökat vår sektion med vanliga frågor och svar samt lagt till en sökfunktion som gör det enklare att hitta den information du behöver.

# Renovering av Gumsen



Före och efterbilder köksrenovering

För 55 år sedan stod husen på Ällagatan 7–15 och Olof Andersgatan 2–10 klara. Det är ett av våra mest populära områden med trivsamma lägenheter i en lugn och lummig miljö med närhet till service som mataffär och järnvägsstation.

Under de senare åren upptäcktes att de vattentrör och avlopp som installeras under byggnationen hade gjort sitt och behövde ersättas. Eftersom kök och badrum då behövde bytas ut var hyresgästerna tvungna att flytta ut under byggtiden, därför beslutades att även fönster, el-dragningar och lägenhetsdörrar skulle uppgraderas när renovering ändå pågår.

Vid inventering i fastigheten upptäcktes asbest i isolering bland annat runt fönster och dörrar, så sanering av detta behövde också utföras.

Byggtiden bestämdes till sex veckor per trapphus och i januari 2024 drog entreprenören Allt i Bygge från Tidaholm igång. Hyresgästerna flyttades ut och en svärm av hantverkare drog in.

Över ett år senare kan vi nu se slutet på projektet då det sista trapphuset är klart för inflyttning i början av maj. Vi kan konstatera



Före och efterbilder badrumsrenovering

att våra hyresgäster varit fantastiskt samarbetsvilliga och hjälpt oss mycket med att få projektet att flyta så smidigt som möjligt.



# Lokaler blir lägenheter i Åsarp



Under senare delen av 2024 påbörjades ombyggnationen av lokaler till lägenheter på Redvägsgatan där Allt i Bygge från Tidaholm är upphandlad totalentreprenör.

Tre före detta lokaler där verksamheter som, kök, post- och bankkontor tidigare bedrivits ställs nu om till fem lägenheter med hög standard i samhällets bästa läge. De blir löpande klara för uthyrning under Q2 2025.

## Ökar utbudet på marknaden

Lägenheterna som byggs håller en högre standard än vad som tidigare erbjudits i Åsarp, vilket breddar variationen i utbudet. Något som ligger i Hyresbostäders uppgift, att erbjuda ett varierat boende.

De tidigare lokalernas unika egenheter har bevarats där det varit lämpligt, vilket ger lägenheterna en särskild karaktär. Fyra av de fem lägenheterna har egen ingång och egen uteplats, vilket skapar mer "huskänsla" än en typisk lägenhet. Samtidigt erbjuder de bekvämligheten av att bo i en hyresrätt, något vi tror kan attrahera både yngre och äldre.

## Kort om lägenheterna

Fem moderna lägenheter i toppskick på markplan och första våning.

### Alvershus Redvägsgatan 3B & 3C:

Lokal som tidigare inrymt storkök och samlingssal förvandlas till två ljusa lägenheter med egen ingång, uteplats och med takhöjd utöver det vanliga.

### "Posten" Redvägsgatan 2A:

Trevlig trerummare som är projektets största lägenhet. Kombinerat kök och allrum, egen uteplats och ett förråd i det gamla postvalvet.

### "Banken" Redvägsgatan 2E & 2F:

Den gamla banklokalen byggs om till två lägenheter, en mindre tvåa med ingång från trapphuset samt en trea med egen ingång och uteplats. Den gamla bankvalvsdörren finns kvar som en inredningsdetalj och ger lägenheten en unik karaktär.

# Vattenspar



Under perioden maj till oktober genomfördes Hyresbostäders Vattensparkampanj. Kampanjen genomfördes i form av en tävling.

En fastighet per område valdes ut att delta och målet var att sänka vattenförbrukningen med minst 4 % i de deltagande fastigheterna jämfört med föregående år. Som pris skulle varje lägenhet i den vinnande fastigheten få ett presentkort.

Tävlingen gick till så att vi genomförde en informationskampanj där vi informerade om hur man kan sänka sin vattenanvändning. Vi informerade i olika forum; hemsida, information i trapphus Instagram, samt på samtliga hyresgästträffar som genomfördes under perioden.

Vi valde ut sju fastigheter där vi mätte vattenförbrukningen före, under och efter perioden. Den fastighet som sparade mest vatten var Blodboken i Floby.

## Floby, Blodboken 7 och 8

2023 maj t o m oktober = 2862m<sup>2</sup> vatten

2024 maj t o m oktober = 2041 m<sup>2</sup> vatten

Resultat: Besparing med 28,7%

Vi lyckades nå över målet och sparade 6,3% av vattnet jämfört med förra året totalt på hela Hyresbostäders fastighetsbestånd. Det innebär mer exakt att vi har spa-

rat 5268 kubikmeter vatten, detta innebär en besparing på 300 000 kr/år

Att vara sparsam med sin vattenanvändning har stor påverkan på klimat och miljö. En sak som kanske inte alla tänker på är att en mycket stor del av den värme som förbrukas i våra hus går åt till just varmvatten.

I och med att man fick upp ögonen för detta med att spara vatten, lyckades vi som en följd av detta hitta och åtgärda läckande kranar och toalettstolar i husen.



# Fjärrvärme

Fjärrvärme är en av Hyresbostäders största driftkostnader. De flesta husen i Falköping, Stenstorp och Floby värms med fjärrvärme. Tidigare har taxan bestått av en liten fast abonnemangskostnad på några tusen kronor per år och resten har varit ett energipris per inköpt kilowattimme. Sedan några år tillbaka är taxan förändrad så att man betalar ett effekt- och ett energipris. Effektpriset är ett medelvärde av de tre största dygnsmedeleffekterna under senaste året. Detta innebär att man betalar samma effektagift året runt även mitt i sommaren. Och effektagiften är en stor del av totalkostnaden.

När det går åt mycket energi vid ett och samma tillfälle blir effekten hög. Det funkar på samma sätt med fjärrvärme som med el, men här gäller det bara värmen. Tänk dig en riktig kall och blåsig vinterdag när alla elementen i lägenheterna har maxtemperatur och många duschar och diskar för hand under rinnande vatten samtidigt. Då blir effekten hög och vi straffas i ett helt år framåt för detta tillfälle.

Hade man istället sparat på varmvattnet den dagen, använt diskbalja och tagit en snabb dusch istället så hade man bidragit till att sänka effektagiften varje månad i ett år framåt.

Vad kan man som fastighetsägare göra för att sänka effekten?

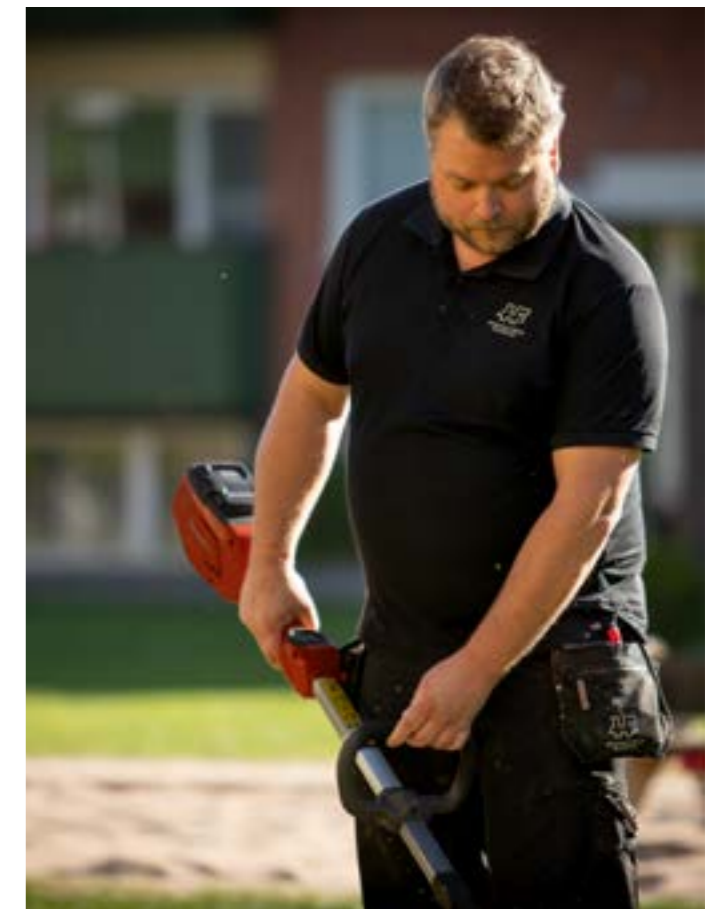
I en fastighet med bostäder går en stor del av inköpt fjärrvärme till att värma varmvatten. Hur stor del beror på hur många som bor i lägenheterna och hur mycket varmvatten varje person använder.

Genom att uppmana hyresgästerna att vara sparsamma med varmvatten eller installera individuell mätning så kan man genom att påverka hyresgästernas beteende sänka varmvattenanvändningen och som en följd av detta även sänka effektagiften på fjärrvärmerna.

Ett annat sätt som vi har testat i ett par av våra fastigheter är att återvinna värmen ifrån avloppsvattnet. På så vis behöver vi inte köpa in lika mycket fjärrvärme.

Det finns flera åtgärder, men de som nämns ovan påverkar inte inomhustemperaturen i lägenheterna utan hyresgästerna får behålla sin komfort.

Den största orsaken till att Solör höjer priset så att Falköping har en av Sveriges dyraste fjärrvärmesatser, säger man beror på kraftigt höjda råvarupriser på skogsbränslet som man använder till att elda i fjärrvärmeverket.



# Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Falköpings Hyresbostäder AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Ägarförhållanden

Falköpings Hyresbostäder är ett helägt bolag till Falköpings kommun. Bolaget har ett helägt dotterbolag, Fastighets AB Mösseberg.

Företaget har sitt säte i Falköping.

## Information om verksamheten

Falköpings Hyresbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med syfte att medverka till en god bostadsförsörjning i Falköpings kommun. Bolaget ska tillhandahålla bra, sunda och prisvärda bostäder och lokaler inom Falköpings kommun. Verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer.

Falköpings Hyresbostäder AB ska enligt direktiv från ägaren:

- medverka till att utveckla Falköping som en attraktiv bostadsort genom att skapa sunda och trygga miljöer
- aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder
- aktivt arbeta med miljö- och klimatfrågor
- bidra till ökad inkludering och mångfald både som hyresvärd och som arbetsgivare
- erbjuda ett prisvärt boende för alla
- ge hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande över lägenheter, boendemiljö och servicenivå

- använda medborgardialog som verktyg i sitt planeringsarbete vid bostadsbyggande
- vara en socialt ansvarstagande hyresvärd samt ta ansvar för en rimlig del av kommunens behov av bostäder för särskilt utsatta grupper
- tillskapa och erbjuda hyresrätter i hela kommunen, inklusive yttertätorter, utifrån marknadens efterfrågan och bolagets affärsmässiga grund.

Verksamheten under 2024 har omfattat såväl förvaltning av bolagets befintliga fastigheter, som små och stora renoveringsprojekt. Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar vid årsskiftet 2 042 (2 039) bostadslägenheter. Dessa är främst lokaliserade inom centralorten men finns också i sju av kommunens andra tätorter.

Lokalerna i moderbolaget avser främst lokaler i vård-, service- och gruppboenden, två restaurangverksamheter, två större butikslokaler i centrum samt mindre lokaler i bostadsfastigheterna. Bolaget tillhandahåller också garage och parkeringsplatser.

Det samlade marknadsvärdet av fastigheterna inom koncernen uppgår till 1 839 043 tkr (1 843 433 tkr) medan det bokförda värdet uppgår till 909 927 tkr (891 691 tkr).

Bolaget är medlem i branschorganisationen Sveriges allmännyttiga, HBV (Husbyggnadsvaror förening) samt Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Marknad

Under 2024 har efterfrågan både på bolagets bostäder och lokaler avtagit vilket främst förklaras av befolkningsminskning i kommunen men även av konjunkturen. Vakansgraden, det vill säga andelen outhyrda lägenheter, har ökat och det märks en tröghet i uthyrningen. Cirka 10 500 personer är registrerade i bolagets bostadskö, alla är dock inte aktivt bostadssökande.

Liksom tidigare år har efterfrågan på lokaler varit god. Industrielokalerna i dotterbolaget har inte haft några vakanser men i moderbolaget har två större lokaler tidvis varit vakanta. Under 2025 förväntas dock vakansgraden för lokalerna minska.

Förhandlingarna gällande hyreshöjning per 1 april 2025 är avslutad och Hyresgästföreningen och bolaget kom överens om en snitthöjning på 5,5%. Vid standardhöjningar förhandlas hyreshöjningar för dessa separat.

Bolaget har under året medverkat vid bomöten i de olika områdena samt vid möten med boinflytandekommittén. För att uppnå en god relation och finnas nära hyresgästen har bolaget valt att fortsätta sin satsning på områdeskontoren. Bolagets egen kundnöjdhetundersökning visar på en fortsatt hög andel nöjda kunder, hela 83% (88%).

Bolaget har stort fokus på att jobba med sociala frågor för att utbilda i boendefrågor (inbjudan BoBra-introduktion till alla nya hyresgäster), uppnå hög trivsel i boendeområdena och stötta hyresgäster med betalnings-

problem. Under 2024 har hyresgästräffar genomförts på nästan alla bostadsområden, dessa har innehållit viktig boendeinformation, lekar och musik.

## Förvärv och Byggnadsverksamhet

Arbete med nya detaljplaner pågår för att möjliggöra byggnation av flerbostadshus när behov finns. En detaljplan finns färdig för Snickaren 3. Nya detaljplaner är beställda för fastigheterna Alvared 4:147-150 Åsarp, Vävaren 12 Floby, för framtida möjlighet att tillföra ytterligare lägenheter.

Projektet för renovering av lägenheter samt ny ventilation på Gumsen 1 och 4 startade i januari 2024 och beräknas avslutas i maj 2025. Förskolan Paletten lämnade sin lokal på Gumsen 5 och denna ställdes om till tre lägenheter vilka blev inflyttningsklara i mars 2024. Falköpings kommun lämnar också en lokal som inhytt en familjecentral på Gumsen 5 per 31 december 2024 och även denna planeras att ställas om till bostäder, under 2025.

Takbyte har genomförts på Trädgårdsgatan 19, fönsterbyten har gjorts på ett flertal byggnader i Floby, Kinnarp/Slutarp och Åsarp och hissbyten har gjorts på Warenbergsgatan 23 samt på Trädgårdsgatan 23D. Därutöver har arbetet med energispar fortsatt, de åtgärder som genomförts avser främst styrning och injustering men även avloppsvärmeväxlare och värmepumpar har installerats.

I dotterbolaget, Fastighets AB Mösseberg, har åtgärder vidtagits för att anpassa befintlig förhyrning i byggnad på fastigheten Domkraften 7, då förändringar i en av hyresgästernas verksamhet genomförts och tillbyggnad för samma hyresgästs verksamhet pågår över årsskiftet.



Fastighetsbestånd		2024	2023	2022	2021	2020
Bostäder	Antal	2 042	2 039	2 039	2 038	2 002
Lokaler	Antal	115	102	102	102	101
Garage	Antal	653	653	653	653	653
P-platser	Antal	1 055	1 055	1 055	1 055	1 045
Bostadsyta	Kvm	129 461	129 191	129 191	129 061	126 457
Lokalyta	Kvm	21 992	22 185	22 185	22 185	22 130
<b>Uthyrning</b>						
Outhyrda lägenheter	Antal	91	66	20	21	12
Hyresbortfall bostäder	%	4,5	2,6	2,2	3,3	2,1
Hyresbortfall lokaler	%	6,9	1,8	0,6	0,5	0,4
Antal flyttningar	Antal	437	416	404	454	381

Det helägda dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg äger industrielokaler, totalt 19 329 kvm, i Falköping samt Floby och har ytterligare 12 659 kvm under uppförande vid årsskiftet.

## Underhåll

Planerade underhållsarbeten utförs fortlöpande inom bolagets fastigheter och bolaget lägger stor vikt vid att ta hand om fastighetsbeståndet. Bolaget upprättar en underhållsplan för de närmaste tre åren vilken revideras och uppdateras löpande för att kunna verka kostnadseffektivt och prioritera rätt bland de åtgärder som behöver göras. Underhållskostnaderna 2024 uppgick till 23 915 tkr (29 928 tkr) och komponentförda underhållsåtgärder till 60 686 tkr (27 193 tkr). Totalt uppgår budgeterat underhåll 2025 till 78 548 tkr (95 395 tkr) varav balanserade underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder utgör 53 454 tkr (69 375 tkr).

Under 2018 gick bolaget med i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativet vilket inneburit och kommer att innebära även framöver stort fokus på energisparåtgärder och måluppföljning. Extra relevant ekonomiskt är detta projekt då höjningarna av taxor för el, fjärrvärme, vatten mm är betydligt högre än den allmänna prisutvecklingen, särskilt i Falköping. En genomgripande energisparutredning har resulterat i till exempel åtgärder inom belysning, vattenspar, undercentraler och fastighetsstyrning. Solcellsanläggningar har installerats och kommer att installeras fler framöver. Laddpunkter för elbilar har installerats på ytterligare tre områden. Förutom rena energisparåtgärder utförs också klimatåtgärder i form av anläggande av ängar och översyn av klippintervaller.

## Personal och organisation

Under verksamhetsåret har medelantal anställda uppgått till 35 stycken. Av dessa arbetar 12 på kontoret och övriga anställda är fastighetsskötare och arbetar inom sina respektive bostads- och lokalområden. Personalomsättningen har varit fortsatt låg.

Falköpings Hyresbostäder AB bistår Fastighets AB Mösseberg samt det kommunala bolaget Hotellfastigheter i Falköping AB med fastighetsskötsel och administration. Kostnaderna för dessa tjänster faktureras till koncernbolagen.

## Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Falköpings kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättas intill slutet av den ordinarie bolagsstämman som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och en vice ordförande.

Följande styrelse är vald till och med årsstämman i april 2027:

### Ledamöter

Fredy Neüman, ordf.

Caroline Lundberg, vice ordf.

Emil Estébanez, andre vice ordf.

Bengt Lundqvist

Niclas Fällström

Kent Mossby

Jonas Larsson

### Suppleanter

Amanda Berglund

Tomas Ödeslätt

Stefan Blomqvist

Staffan Nilsson

Maria Vångell-Rehn

Per Halldén

Marita Ljus



Under 2024 har sex styrelsemöten hållits. Viktiga frågor under året har varit möjligheter till byggnation i kommunsamhällen och byggnationen i dotterbolaget. Under 2024 antogs en ny affärsplan för 2024-2028 i styrelsen. Affärsplanen beskriver mål och handlingsplan för sju målbilder; "Hyresgästen", "Hållbarhet", "Fastighetsutveckling", "Renovering, om- och tillbyggnad", "Medarbetarna", "Digitalisering" samt "Varumärket". Hållbarhet definieras i tre underliggande grupper; social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet. Affärsplanen är baserad på ägardirektivet och anpassad för att uppfylla direktivet utifrån de omvärldsfaktorer som bedömts vara påverkande under kommande period. Planen är ett levande dokument och skall följas upp årsvis. Visionen är "Framtidens hem – vår uppgift" och affärsidé är "Vi ger dig kvalité och omtanke för ett tryggt, hållbart boende. Med vårt natursköna läge i kulturbygd och med bästa kommunikationsläge vill vi vara Sveriges bästa hyresvärd för dig."

Omvärldsfaktorer såsom ränte- och finansieringsläget samt extrema prishöjningar jämfört med hyreshöjningarna har också diskuterats.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omvärldsfaktorer med en väsentligt högre kostnadsnivå samt oro i samhället medför stora utmaningar för bolaget och påverkar verksamheten på olika sätt samt framtida resultat och investeringsmöjligheterna.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Överlag är hyresmarknaden en riskfaktor i en stad av Falköpings storlek. I nuläget är efterfrågan i nivå med utbudet av lägenheter, dock skiljer det sig mycket mellan olika lägen, hyresnivåer och standard.

Falköpings kommun har numera en något negativ befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder påverkas givetvis av detta och vakansgraden har ökat från de senaste årens obefintliga vakanser. På kort sikt påverkas möjligheten att producera nya bostäder negativt av ökningen av byggpriserna och den höjda räntenivån samtidigt som konjunkturen viker men på längre sikt ser vi ljus på framtiden och kommer att delta i utbyggnaden av kommunen.

Bolagets fastställda rutiner gällande kreditriskhantering har fungerat mycket väl. Bolagets kreditförluster är fortfarande låga i förhållande till omsättningen och

allt för kraftiga kreditförluster har kunnat undvikas genom det uppsökande arbetet.

Förändringar i taxor för el, vatten, värme och sophämtning har en stor inverkan på resultatet. Ökningarna av taxorna har de senaste åren varit väsentligt högre än inflationen och detta gällde särskilt inför åren 2023 och 2024 men även inför 2025. Bolaget arbetar konsekvent för att minska användningen av fjärrvärme, vatten samt elförbrukning.

Bolagets låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. Med de större projekt som bolaget haft och kommer att ha under de närmsta åren är det av största vikt att kapitalbehovet säkerställs genom god framförhållning och ett aktivt upplåningsförfarande. Nybyggnation och större projekt påbörjas inte förrän finansiering har säkerställts.

Bolaget använder sig av fasträntelån för räntesäkring. Syftet är att säkra bolagets räntekostnader och således minska risken för stigande räntenivåer. Den spridning av ränterisken som gjorts medför att de kraftigt stigande räntenivåerna har resulterat och kommer resultera i ökade kostnader etappvis för bolaget.

Bolaget har med start i februari 2023 använt sig av elprissäkringar för att säkra bolagets elpriser de närmsta åren. Policyn som antagits av styrelsen har implementerats gradvis under en tvåårsperiod.

Förändringar i lagstiftningen för fastigheter kan få en stor betydelse för bolagets möjligheter och / eller skyldigheter att investera eller utföra olika åtgärder på fastigheterna.

## Miljö

Inom bolaget pågår ett fortlöpande miljöarbete. Arbetet pågår kontinuerligt med åtgärds paket i syfte att minimera energiförbrukningen för bolagets fastigheter. Energisparprojektet är ett flerårsprojekt med åtgärder som genomförs på fastigheterna utföras utifrån bedömd ekonomisk och miljömässig nytta. Vid nybyggnation och renoveringsprojekt beaktas miljöeffekter redan i projekteringen.

Under 2018 beslutade bolaget att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. I bolaget har vi satt målet att minska energianvändningen med 25 procent från 2015 till 2030, samt att vara fossilfria senast 2030.

## Resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)				
Koncernen	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter	186 096	182 552	174 419	170 018
Resultat efter finansiella poster	2 933	10 343	53 352	18 855
Balansomslutning	1 133 171	954 733	955 736	1 065 816
Soliditet (%)	20,5	24,7	23,8	16,6
Avkastning på eget kap. (%)	1,3	4,4	23,5	10,7
Antal anställda	35	34	34	34

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter	177 133	174 476	165 609	155 496
Resultat efter finansiella poster	937	33 228	31 417	12 944
Balansomslutning	946 898	922 041	923 523	959 581
Soliditet (%)	21,6	22,6	19,1	15,5
Avkastning på eget kap. (%)	0,5	16,0	17,8	8,7
Antal anställda	35	34	34	34

## Ekonomi

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 937 tkr för räkenskapsåret 2024 och koncernens resultat uppgår till 2 933 tkr.

Uthyrningsgraden har varit sämre 2024 men bolagets hyresintäkter har ändå ökat jämfört med föregående år på grund av hyreshöjningar. Hyresbortfallet för uthyrda lägenheter i relation till totala hyresintäkter för bostäder utgör 4,5% (2,6%) varav en del kan förklaras av omflyttningar och hyresbortfall som bolaget haft i samband med renoveringar.

Bolagets driftnetto är lägre än föregående år, dels på grund av att priserna inom branschen stigit mer än den relativt höga prisutvecklingen i samhället i stort, dels på grund av ökade vakansnivåer. Under de senaste åren har priserna inom fastighetsrelaterade inköp samt taxorna på förbrukning av värme, el, vatten ökat väsentligt, betydligt mer än vad som motsvarar de hyreshöjningar som gjorts.

Bolaget har under året ökat de långfristiga skulderna med 27 600 tkr (koncernen har ökat långfristiga skulderna med 157 600 tkr). Eftersom snitträntan ökat från 2,05 till 2,46% per bokslutsdagarna ökar räntekostnaderna både på grund av ökade lån och på grund av höjd räntenivå.

## Uppfyllelse av ekonomiska mål i ägardirektivet

Gällande ägardirektiv har antagits av kommunfullmäktige i maj 2022. I ägardirektivet har Falköpings kommun ställt upp ekonomiska mål för bolaget. Belåningsgraden får inte överstiga 60%, dvs. lån till kreditinstitut

i förhållande till marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Vidare ska bolaget bedrivas så att bostadsbeståndet lämnar en marknadsmässig avkastning. Direktavkastningen på bolagets fastigheter ska enligt ägardirektivet över tid vara lägst genomsnittlig direktavkastning enligt Sveriges Allmännyttas statistik för riket för jämförbara bolag året före räkenskapsåret. Med över tid avses en period på fem år. Direktavkastningen definieras som fastigheternas driftnetto/ fastigheternas marknadsvärde. Driftnetto utgörs av hyresintäkter och andra intäkter förknippade med ägandet av fastigheterna med avdrag för bolagets samtliga utgifter för drift- och underhållskostnader (inklusive personalkostnader för fastighetsskötsel och fastighetsadministration). Avkastningen på eget kapital måste alltid överstiga genomsnittlig låneränta. Utöver ovan ska bolaget till kommunen årligen dela ut det maximala belopp som tillåts enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Per den 31 december 2024 uppgår den totala lånestocken i koncernen till 803 229 tkr (645 629 tkr) och genomsnittlig ränta senaste tolv månaderna i lånestocken uppgår till 2,33% (1,74%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgår till 88,3% (72,4%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värde enligt not 14 uppgår till 43,68% (34,8%) och för bolaget 38,88% (36,5%).

Direktavkastningen för bolaget uppgår för 2024 till 3,75% (3,68%) vilket genomsnittligt över senaste femårsperioden blir 3,67%, alltså högre än målet i ägardirektivet som för 2024 är 2,57%. Avkastningen på eget kapital uppgår till 0,5% (16%), vilket är lägre än bolagets låneränta för 2024 men långsiktigt uppnås detta mål.

## Fastighetsvärdering

Under 2014–2020 värderades tre till fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Värderingarna för bokslutet 2024 har utförts av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med uppräknade värden från de tidigare externa värderingarna. Värderingen har utförts med stöd

av analysverktyget MSCI Datscha med marknadsmässiga schabloner från Newsec, vilka är vedertagna värderingsverktyg på marknaden. Värdering är gjort utifrån avkastningsmetod vilken är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav.

## Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	19 560	211 299	235 460
Utdelning			-135	-135
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		551	-551	0
Årets resultat			-2 834	-2 834
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 600</b>	<b>20 111</b>	<b>207 779</b>	<b>232 490</b>

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	17 349	153 618	31 915	207 483
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Utdelning			-135		-135
Balanseras i ny räkning			31 915	-31 915	0
Årets resultat				-2 847	-2 847
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 600</b>	<b>17 349</b>	<b>185 398</b>	<b>-2 847</b>	<b>204 500</b>

## Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	185 398 056
årets förlust	-2 847 495
	<b>182 550 561</b>
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	0
	182 550 561
	<b>182 550 561</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.





## Välkommen till Hyresbo, marknadschef Karin Hallgren!

Den 1 oktober fick Falköpings Hyresbostäder ett nytt tillskott i personalgänget då tjänsten som marknadschef tillträdde av Karin Hallgren. Karin ansvarar för uthyrnings- och besiktningssamheten. Med sin breda arbetslivsbakgrund och goda kunskaper i branschen är Karin ett viktigt tillskott på Falköpings Hyresbostäder.

### Karin, vilka är bolagets viktigaste utmaningar och vilka möjligheter ser du de närmaste åren?

Den ekonomiska utvecklingen har präglats av hög inflation, stigande räntor och en avtagande befolkningstillväxt. Detta påverkar efterfrågan på bostäder och har lett till en ökad vakansgrad – särskilt i äldre, renoverade lägenheter där hyresnivån höjts och lägenheter nu står tomma. Utmaningen är särskilt stor i mindre attraktiva områden.

Samtidigt påverkar räntekostnader och ökade taxor både nyproduktion, drift och underhåll. Utöver de ekonomiska utmaningarna krävs också en strategi för att hitta hållbara material och metoder som minskar miljöpåverkan vid nyproduktion, renovering och löpande underhåll.

Trots dessa utmaningar ser vi också flera möjligheter de kommande åren:

- **Anpassning av bostadsbeståndet:** Genom att utforma lägenhetsstorlekar, hyresnivåer, nyproduktion och renoveringar efter lokala behov och befolkningsprognoser kan vi skapa attraktiva bostäder som möter både dagens och framtidens efterfrågan.



- **Digitalisering:** Genom att utveckla digitala tjänster kan vi förenkla hyresgästernas vardag, förbättra vår service och stärka kommunikationen.

- **Trivsel och trygghet:** Genom att arbeta aktivt för en bättre boendemiljö stärker vi vår roll som en trygg och pålitlig hyresvärd – en aktör som människor vill bo hos och stanna kvar hos.

Att balansera ekonomi, hållbarhet och boendekvalitet i en tid av förändring kräver långsiktig planering, nytänkande och en nära dialog med våra hyresgäster.



## RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	2	180 506	174 009	170 958	165 380
Övriga rörelseintäkter	3	5 590	8 544	6 175	9 097
		<b>186 096</b>	<b>182 552</b>	<b>177 133</b>	<b>174 476</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Drift- och underhållskostnader	5	-83 203	-81 454	-81 756	-79 833
Fastighetsskatt/-avgift		-3 296	-3 256	-3 133	-3 094
Övriga externa kostnader		-9 971	-7 938	-8 829	-7 730
Personalkostnader	6	-27 903	-26 613	-27 903	-26 613
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-41 045	-41 080	-38 300	-38 801
Övriga rörelsekostnader		-392	-215	-392	-215
		<b>-165 810</b>	<b>-160 556</b>	<b>-160 314</b>	<b>-156 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20 286</b>	<b>21 996</b>	<b>16 819</b>	<b>18 191</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar		0	0	0	27 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 071	1 214	737	1 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-18 424	-12 868	-16 620	-13 038
		<b>2 933</b>	<b>10 342</b>	<b>937</b>	<b>33 228</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>					
Bokslutsdispositioner				1 949	22
Skatt på årets resultat	12	-5 767	-2 195	-5 733	-1 336
		<b>2 834</b>	<b>8 147</b>	<b>-2 848</b>	<b>31 915</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 834</b>	<b>8 147</b>	<b>-2 848</b>	<b>31 915</b>

## BALANSRÄKNING

Tillgångar (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Balanserade utgifter för programvaror	13	452	592	452	592
		<b>452</b>	<b>592</b>	<b>452</b>	<b>592</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	14	909 927	891 691	872 871	864 720
Inventarier, verktyg och installationer	15	16 712	5 253	3 960	4 940
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	125 437	9 609	23 042	7 580
		<b>1 052 076</b>	<b>906 553</b>	<b>899 873</b>	<b>877 240</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	20			2 895	2 895
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40	40	40
		<b>40</b>	<b>40</b>	<b>2 935</b>	<b>2 935</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 052 568</b>	<b>907 185</b>	<b>903 260</b>	<b>880 767</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Varulager m m</b>					
Bränsle, vitvaror		<b>373</b>	<b>353</b>	<b>373</b>	<b>353</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		8 567	764	593	744
Fordringar hos koncernföretag				800	0
Aktuella skattefordringar		3 075	2 815	3 211	3 219
Övriga fordringar		25 537	1 268	1 177	1 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 561	1 581	4 481	1 581
		<b>41 740</b>	<b>6 428</b>	<b>10 262</b>	<b>6 635</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>38 490</b>	<b>40 767</b>	<b>33 003</b>	<b>34 286</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>80 603</b>	<b>47 548</b>	<b>43 638</b>	<b>41 274</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 133 171</b>	<b>954 733</b>	<b>946 898</b>	<b>922 041</b>

Eget kapital och skulder (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
<b>EGET KAPITAL</b>					
Aktiekapital		4 600	4 600	4 600	4 600
Bundna reserver/övrigt tillskjutet kapital		20 111	19 560	17 349	17 349
		<b>24 711</b>	<b>24 160</b>	<b>21 949</b>	<b>21 949</b>
Annat eget kapital/balanserat resultat		210 613	203 152	185 398	153 618
Årets resultat		-2 834	8 147	-2 848	31 915
		<b>207 779</b>	<b>211 299</b>	<b>182 551</b>	<b>185 533</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>232 490</b>	<b>235 459</b>	<b>204 500</b>	<b>207 483</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 149</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för uppskjuten skatt	23	27 238	21 468	25 985	20 249
		<b>27 238</b>	<b>21 468</b>	<b>25 985</b>	<b>20 249</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	25	803 229	642 429	673 229	642 429
		<b>803 229</b>	<b>642 429</b>	<b>673 229</b>	<b>642 429</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	25	0	3 200	0	3 200
Leverantörsskulder		35 933	25 192	15 637	21 752
Övriga skulder		898	521	1 303	1 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	33 383	26 464	26 244	24 633
		<b>70 214</b>	<b>55 377</b>	<b>43 184</b>	<b>50 731</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 133 171</b>	<b>954 733</b>	<b>946 898</b>	<b>922 041</b>

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	2 933	10 343	937	33 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	41 219	41 149	38 473	38 870
Betald skatt	-257	-2 200	11	-2 256
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>43 896</b>	<b>49 292</b>	<b>39 421</b>	<b>69 842</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av varulager och pågående arbeten	-19	-6	-19	-6
Förändring av kort- och långfristiga fordringar	-35 052	3 222	-2 835	3 057
Förändring av kortfristiga skulder	18 036	11 966	-4 348	-12 242
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-17 035</b>	<b>15 182</b>	<b>-7 202</b>	<b>-9 191</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-614	0	-614
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-186 716	-33 513	-61 083	-29 893
Försäljning av materiella och finansiella anläggningstillgångar	115	1 415	115	1 415
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-186 601</b>	<b>-32 712</b>	<b>-60 968</b>	<b>-29 092</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	160 000	0	30 000	0
Amortering av lån	-2 400	-22 411	-2 400	-22 411
Utbetald utdelning	-135	-57	-135	-57
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-157 465</b>	<b>-22 468</b>	<b>27 465</b>	<b>-22 468</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 276</b>	<b>9 295</b>	<b>-1 284</b>	<b>9 091</b>
Likvida medel vid årets början	40 767	31 472	34 286	25 196
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>38 491</b>	<b>40 767</b>	<b>33 003</b>	<b>34 286</b>



## Tilläggsupplysningar

### Utdrag ur årsredovisningen

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

#### Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar i form av dataprogram (fastighetssystem) som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och nyttjandeperioden som använts är 5 år.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15 - 100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 10 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när

komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Löpande utgifter för nyproduktion och om- och tillbyggnadsarbeten aktiveras i balansräkningen som ett pågående arbete tills de är färdigställda. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta beslutats.

Företaget gör årligen en individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 14.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Nedskrivning sker om tillgångens värde är lägre än dess redovisade värde.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört. Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det





<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 123	-15 291	-15 956	-14 732
Försäljningar/utrangeringar	197	248	197	248
Årets avskrivningar	-1 627	-1 513	-1 377	-1 472
Omklassificeringar balansräkningen	0	433	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 553</b>	<b>-16 123</b>	<b>-17 136</b>	<b>-15 956</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>16 712</b>	<b>5 253</b>	<b>3 960</b>	<b>4 940</b>
	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023

<b>16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar</b>				
Ombyggnation bank- och postlokal till lght:er i Åsarp	1 278	21	1 278	21
Ombyggnation lokal till lägenheter i Alverhus i Åsarp	1 792	42	1 792	42
Snickaren 3, detaljplan och projektering	2 130	2 130	2 130	2 130
Ombyggnation tidigare förskolan Paletten till lägenh.	0	1 165	0	1 165
Vilskgården hyresgästpassning	2 814	71	2 814	71
Gumsen garage	0	1 941	0	1 941
Stamrenovering Gumsen	13 472	1 525	13 472	1 525
Övriga projekt inklusive ej beslutade	1 557	685	1 557	685
Domkraften 7, till- och byggnation industri	102 395	2 029	0	0
	<b>125 437</b>	<b>9 609</b>	<b>23 042</b>	<b>7 580</b>

<b>20 Andelar i koncernföretag</b>				
<b>Moderbolaget</b>				
	2024-12-31			
Ingående anskaffningsvärde	2 895			
Utgående redovisat värde	<b>2 895</b>			
	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Mösseberg	100 %	100 %	40 000	2 895
Uppgifter om organisationsnummer och säte	Org.nr	Säte	Eget kapital	Varav årets resultat
	556000-5190	Falköping	27 903	-538

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>23 Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad fastigheter	-26 529	-20 930	-26 050	-20 341
Temporär skillnad bolånepost	65	93	65	93
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	-774	-631		
<b>Fordran +, skuld -</b>	<b>-27 238</b>	<b>-21 468</b>	<b>-25 985</b>	<b>-20 248</b>

<b>25 Lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
<b>Koncernen, moderbolaget</b>				
Lånen förlängs successivt i takt med lånens konverteringsdagar och redovisas därför som långfristiga då avsikten är att de ska förnyas även om de formellt sett är kortfristiga.				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>				
Skuld kreditinstitut	751 229	629 629	673 229	629 629
<b>Summa</b>	<b>751 229</b>	<b>629 629</b>	<b>673 229</b>	<b>629 629</b>

<b>Länestruktur och räntebindningstid</b>						
	Koncernen			Moderbolaget		
	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp 2024-12-31	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp 2024-12-31
2025	2,44	36,94	296 689	2,19	30,70	206 689
2026	0,41	11,83	95 000	0,41	14,11	95 000
2027	3,39	16,21	130 200	3,39	19,34	130,200
2028	3,00	20,76	166 765	2,99	18,83	126 765
2029	3,01	14,26	114 575	3,01	17,02	114 575
	<b>2,55</b>	<b>100</b>	<b>803 229</b>	<b>2,46</b>	<b>100</b>	<b>673 229</b>

Outnyttjad checkräkningslimit uppgår till (40 000 tkr) i koncernen varav moderbolaget (30 000 tkr).

<b>27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna löner och semesterlöner	2 519	2 796	2 519	2 796
Upplupna sociala kostnader	1 568	1 553	1 568	1 553
Upplupna räntekostnader	2 417	1 634	1 948	1 634
Förskottsbetalda hyror	13 881	11 981	11 530	10 499
Upplupen fastighetsskatt	3 296	3 262	3 133	3 099
Övriga upplupna kostnader	9 701	5 240	5 545	5 053
	<b>33 383</b>	<b>26 464</b>	<b>26 244</b>	<b>24 633</b>

<b>28 Eventualförpliktelser</b>		
Koncernen och moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförpliktelse Fastigo	<b>319</b>	<b>298</b>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag, org.nr 556196-6275

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Falköping den 19 mars 2025




Fredy Neuman  
Ordförande




Bengt Lundqvist  
Bengt Lundqvist



Emil Estébanez



Kent Mossby



Caroline Lundberg  
Caroline Lundberg



Jonas Larsson  
Jonas Larsson



Niclas Fällström  
Niclas Fällström



Tomas Thiel  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

1a april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Larsson  
Auktoriserad revisor

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den 1<sup>a</sup> april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Larsson  
Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport till årsstämman i Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag Org.nr: 556196-6275

## Till fullmäktige i Falköpings kommun

Vi, av fullmäktige i Falköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisorssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

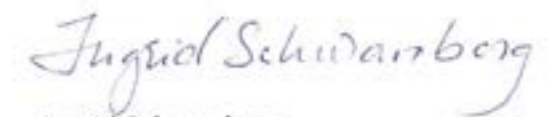
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Falköping 20/3 2025

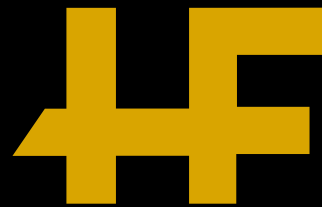


Anne-Mari Sahlström  
av kommunfullmäktige i Falköping  
utsedd lekmannarevisor



Ingrid Schwanborg  
av kommunfullmäktige i Falköping  
utsedd lekmannarevisor





## HYRESBOSTÄDER FALKÖPING

[www.hyresbo.se](http://www.hyresbo.se)

HUVUDKONTOR: DOTORPSGATAN 53

521 38 FALKÖPING

TELEFON: 0515-88 75 50

[hyresbo.se](http://hyresbo.se)