



HYRESBOSTÄDER FALKÖPING

25

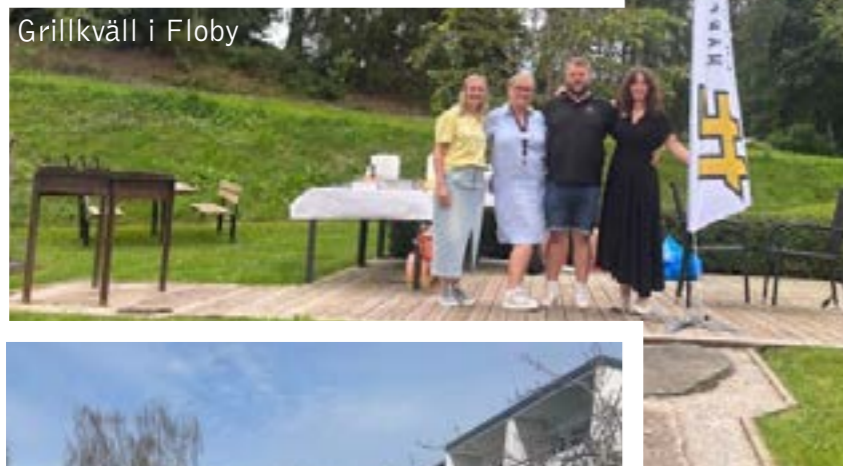
ÅRSREDOVISNING



Löv på Bergsliden



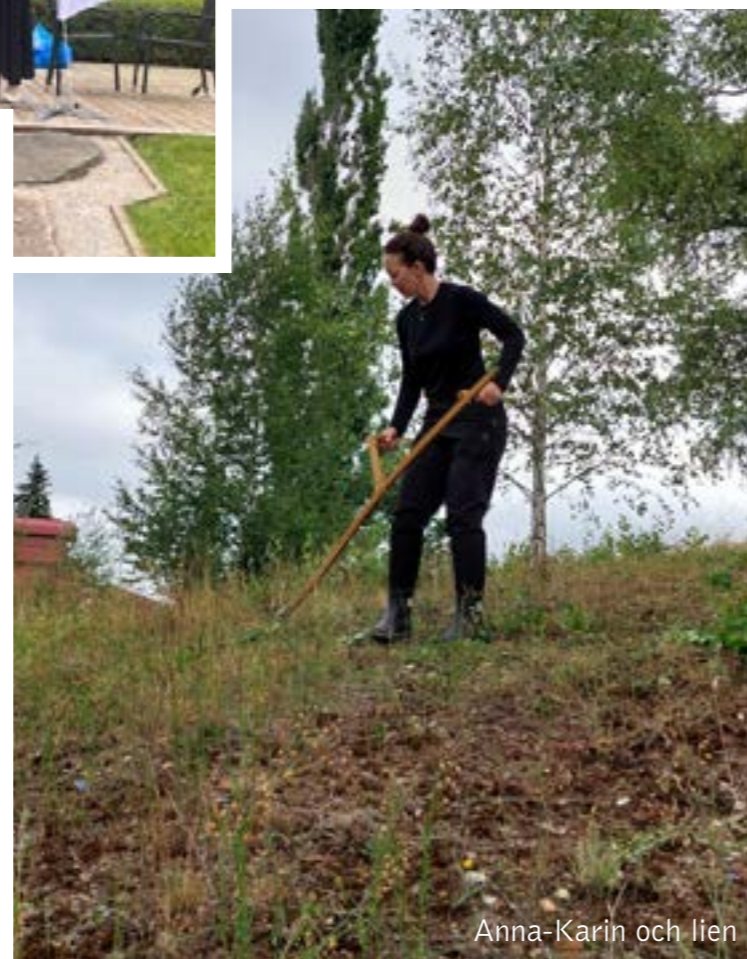
Häckklippning i Floby



Grillkväll i Floby



Odlingslådor



Anna-Karin och Iien

VD har ordet



”2025 – en vändpunkt”

År 2025 inleddes med över 90 tomma lägenheter och som mest över 100 vakanser. Vårt fokus under året har därför varit tydligt: att minska vakansgraden. När året avslutades hade vi omkring 40 tomma lägenheter. Det är fortfarande för högt, men utvecklingen är tydligt positiv.

Trots en tuff start och en kommun med negativ befolkningstillväxt har personalen gjort ett fantastiskt arbete. Nya idéer har prövats och gett resultat, bland annat genom att vi i dag har ett 50-tal studenter boende hos oss. Inför 2026 fortsätter arbetet med att attrahera fler studenter, bland annat genom fortsatt kontakt med Jönköpings Universitet och Högskolan i Skövde samt deltagande vid Öppet hus i Skövde.

Ekonomiskt har året präglats av höga vakanser och fortsatt höga taxor för fjärrvärme, elnät och sophantering. För att begränsa effekterna har vi prioriterat om underhåll och investeringar, skjutit upp vissa åtgärder och arbetat med att effektivisera drift och energianvändning. Samtidigt har den varma vintern bidragit till lägre uppvärmningskostnader än budgeterat. Tillsammans med minskade vakanser under hösten resulterade detta i ett driftresultat som blev betydligt bättre än både budget och prognoser under året, och ger oss bättre förutsättningar för fortsatt utveckling 2026. I dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg färdigställdes produktionslokaler för Volvo Cars i Floby enligt plan, och arbetet med ny tågverkstad för BS Verkstäder pågår med färdigställande sommaren 2026.

Våra hyresgäster är kärnan i verksamheten. Trots ökade betalningssvårigheter har vårt förebyggande arbete bidragit till att undvika onödiga vräkningar. Parallellt har vi fortsatt vårt målmedvetna arbete med klimatfrågan och nått målet om 20 procents minskad energiförbrukning före 2030. Ett nytt mål om 25 procent är nu satt, och under 2026 införs fastighetsnära återvinning i hela beståndet.

Förhoppningsvis var 2025 en vändpunkt. Vi ser försiktigt positiva signaler och går in i 2026 med framtidstro.

Ett varmt tack till styrelse och personal för ett starkt engagemang under året.

Tomas Thiel

VD

Ekologisk hållbarhet



Avfall och resurshushållning

Som en del av bolagets hållbarhetsarbete har riktade åtgärder genomförts för att minska felaktig avfallshantering och öka kunskapen hos hyresgästerna. Syftet är att minska miljöpåverkan, förbättra arbetsmiljön och skapa mer välfungerande avfallslösningar i bostadsområdena.

Arbetet omfattar tydlig skyltning, informationsinsatser via webbplats och sociala medier och bomöten samt samarbete med entreprenörer för korrekt avfallshantering.

För att ytterligare stärka arbetet har en uppsökande informationsinsats genomförts, där två personer anställdes i projektform för att arbeta i bostadsområdena. Genom dörrknackning har hyresgäster fått information om sortering, tillgängliga fraktioner och var avfallet ska lämnas, samt möjlighet till dialog och praktisk vägledning. Vid renoveringar eftersträvas även ökat fokus på återbruk och materialåtervinning. Arbetet är ett viktigt steg i bolagets långsiktiga ambition att minska felsortering, reducera kostnader kopplade

till avfallshantering och bidra till en mer hållbar resursanvändning.

Biologisk mångfald och utemiljö

I förvaltningen av bolagets utemiljöer arbetar bolaget för att stärka biologisk mångfald genom skötsel som gynnar växt- och djurliv, val av växtlighet anpassad till lokala förutsättningar samt minskad användning av kemiska bekämpningsmedel. I vissa bostadsområden har insekthotell satts upp och gräsytor utvecklats till ängsytor för att främja pollinerande insekter och öka den biologiska mångfalden.



Grattis till SM-guldet, Hugo!



Vår fastighetsskötare Hugo Waltersson är inte bara bra på fastighetsskötsel, han är också en tongivande spelare i volleybollklubben Floby VK som är regerande svenska mästare.

Vi frågade Hugo hur det känns att vara regerande mästare?

- Det är en härlig känsla. Något man drömt om sedan man var liten att få titulera sig som svensk mästare. Det är en belöning för alla timmar man lagt i träning. Men det skapar också en större press utifrån. Många som tar för givet att vi bara ska fortsätta och ta SM-guld trots en tuff konkurrens. Givetvis är det interna målet i laget att sikta mot ytterligare ett SM-guld i år med vetskapen att det blir tufft att nå målet.

Hugo började med volleyboll för ca 17 år sedan och har spenderat många timmar i träningslokalen. Anledningen till att det blev just volleyboll var en "pröva på dag" som 8-åring. Hugo tyckte det var roligt och kombinerade volleyboll med fotboll fram till 14-års ålder. Då blev det tufft att kombinera båda sporterna och Hugo valde volleybollen för att det var lite roligare och en annorlunda sport som inte alla håller på med.

Förra säsongen när Floby tog guld var Hugo passare i laget, en nyckelfunktion som styr anfallsspelet, men innevarande säsong har Hugo skolats om till spiker (anfallare), varför?

- Jag har under ett par år haft en dialog med vår tränare, Kalle, om att jag var sugen på att testa en ny position i laget för att fortsätta utvecklas som volleybollspelare. Inför årets säsong värvades en duktig pas-

sare in från Habo VK och då uppstod möjligheten att vara högerspiker i stället.

En omställning som inte är så lätt men som Hugo har hanterat med bravur och han är nu en av lagets bästa poängplockare. Hugo är som sagt inte bara en volleybollspelare på elitnivå, han är också en mycket omtyckt och duktig fastighetsskötare. Hugo har nu varit på Hyresbostäder som ordinarie fastighetsskötare i fem år men började som feriejobbare, och visade redan då prov på bra förutsättningar.

Hugo trivs som fastighetsskötare på Hyresbostäder. Det är framför allt bra kollegor och variationen på arbetsysslor som gör att det blir en hög trivselfaktor men även dialogen med hyresgästerna är något som Hugo framhåller. Man får omgående feedback på jobbet man gör men ofta blir det också ett trevligt samtal om allt möjligt. Vad som är kämpigt för en elitsatsande Fastighetsskötare är perioden med snö- och halkbekämpning. Att skotta snö hela dagen och sedan på kvällen träna, sliter hårt.

Hugo har givetvis ambitioner som fastighetsskötare också. Det finns fortfarande uppgifter i hans vardag som han vill utvecklas i och lära sig mer om.

Vi ser fram emot att följa Hugos utveckling både som volleybollspelare och fastighetsskötare och önskar Hugo lycka till i fortsättningen.

Givetvis håller vi tummarna för att Floby VK tar ytterligare ett SM-guld, heja Floby!

Dotorpsdagen 2025

– favorit i repris



Dotorpsdagen är ett återkommande och mycket uppskattat evenemang som bidrar till vårt arbete med social hållbarhet och trygghet i våra bostadsområden.

Den 2 juni 2025 samlades flera hundra hyresgäster för en stund fylld av gemenskap, glädje och möten över generations- och språkgränser.

Evenemanget arrangerades i samverkan med Polis, Räddningstjänst, Falköpings kommun, Avfall & Återvinning Skaraborg och LF. Genom att samla olika samhällsaktörer i en avslappnad och positiv miljö skapas tillit, närvaro och dialog – viktiga byggstenar i ett långsiktigt trygghetsarbete.

Fiskdammen blev snabbt en samlingspunkt för de yngsta, medan bullar, saft och kaffe bjöd in till spontana möten mellan grannar, hyresgäster och medarbetare. Avfall & Återvinning Skaraborg bidrog med en uppskattad avfallssorteringstävling som på ett lekfullt sätt ökade kunskap och engagemang kring hållbarhet i vardagen.



Dotorpsdagen visar hur sociala mötesplatser stärker sammanhållningen i bostadsområden, ökar trivseln och bidrar till upplevd trygghet.

När människor lär känna varandra och möter både oss som hyresvärd och andra samhällsaktörer, skapas förtroende och delaktighet. Med den starka uppslutningen och den positiva stämningen under kvällen kan vi konstatera att Dotorpsdagen är ett tydligt exempel på hur social hållbarhet omsätts i praktiken.



Framtidens renovering

En stor kostnad vid renovering av lägenheter är köket. Att ta tillvara delar eller hela kök är en del av Falköpings Hyresbostäders miljöarbete.

Återbruk av kök innebär att man tar vara på ett befintligt kök istället för att slänga det och köpa ett helt nytt. Genom att återanvända skåp, luckor, luckor och andra material kan man minska avfall och spara både pengar och naturresurser. Ofta räcker det med att byta ut vissa delar, som köksluckor eller bänkskivor, för att köket ska kännas nytt igen.

Att renovera med återbruk är också ett mer hållbart alternativ eftersom produktionen av nya kök kräver mycket energi och råmaterial. Genom att behålla det som fortfarande fungerar bra minskar man miljöpåverkan. Dessutom kan äldre köksdelar ibland vara av hög kvalitet och hålla längre än många nya produkter.

På så sätt får material ett längre liv och fler kan ta del av funktionella kök till ett lägre pris.

Sammanfattningsvis är återbruk av ett smart sätt att kombinera ekonomi och miljöhänsyn. Utan att få en sämre boendemiljö.



Välkommen Erik

Kan du berätta lite om din bakgrund och vad som ledde dig till att bli fastighetsförvaltare?

I hela mitt arbetsliv har jag jobbat inom bygg, dels som projektör men också som projektledare. Jag har varit aktiv inom komplementbyggnader på landsbygden, enfamiljshus, kontor och industri. Jag har alltid haft intresse för fastigheter så för mig var detta ett givet steg i min utveckling.

Vad ser du mest fram emot i din nya roll här, och vad hoppas du kunna bidra med till teamet?

Det ska bli kul att fördjupa sig i fastigheterna samt tillsammans med teamet göra avtryck i Falköping. Att min bakgrund kan vara pusselbitar som saknas i pusslet.

Vilka intressen eller hobbies har du utanför arbetet som du skulle vilja dela med oss?

Jag är aktiv inom föreningslivet och då genom mina barn i fotbollen. Jag har också intresse för mitt hus och trädgård.



Har du några tips eller råd som du har fått under din karriär, som du tycker kan vara värdefulla för andra?

Var ärlig mot dig själv och dina kollegor. Våga göra fel!

Byte av värmesystem

Under 2025 har vi startat två projekt för att vara mindre beroende av fjärrvärme.

På kvarteret Läkaren, Trädgårdsgatan 19 och 21 har vi gått ifrån uppvärmning med fjärrvärme till uppvärmning med luftvattenvärmepump.

På Bergsliden har vi i samband med ett byte av frånluftfläktar i en fastighet, uppdaterat ventilationsanläggningen med en återvinningsfunktion som använder värmen i luften som ventileras ut till att värma huset och varmvattnet. På detta vis kommer vi sänka behovet av inköpt fjärrvärme.

Vi har samtidigt passat på att förbättra vindsisolering och täta läckande ventilationskanaler. Genom detta sänker vi även husets energibehov.



Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen och verkställande direktören för Falköpings Hyresbostäder AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 boendeinflytande 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 har under 2025 omfattat såväl förvaltning av bolagets befintliga fastigheter, som små och stora renoveringsprojekt. Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar vid årsskiftet 2 051 (2 042) 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 1 947 911 tkr (1 839 043 tkr) medan det bokförda värdet uppgår till 1 022 064 tkr (909 927 tkr).

Bolaget är medlem i branschorganisationen Sveriges allmännyttiga, HBV (Husbyggnadsvaror förening) samt Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation). Det helägda dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg äger industrilokaler, totalt 31 988 kvm, i Falköping samt Floby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknad

Under 2025 har det varit en fortsatt tröghet i uthyrningen även fast den senare halvan av året har visat på en lägre vakansgrad dvs andelen outhyrda lägenheter. Sett till föregående år är det ändå en förbättring. Att efterfrågan både på bolagets bostäder och lokaler avtagit mot tidigare år förklaras främst av befolkningsminskning i kommunen men även av konjunkturen.

Liksom tidigare år har även efterfrågan på lokaler varit god. Industrilokalerna i dotterbolaget har inte haft några vakanser men i moderbolagets har en större lokal varit vakant under större delen av året. Under 2026 förväntas dock vakansgraden för lokalerna minska.

Förhandlingarna gällande hyreshöjning per 1 april 2026 är avslutad och Hyresgästföreningen och bolaget kom överens om en snitthöjning på 49,49 kr per kvadratmeter och år. Vid standardhöjningar förhandlas hyreshöjningar för dessa lägenheter 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 hyresgästerna har bolaget valt att fortsätta sin satsning på områdeskontoren. Bolagets egen kundnöjdhetsundersökning visar på en fortsatt hög andel av nöjda kunder, hela 81% (83%).

Bolaget har stort fokus på att jobba med social hållbarhet, uppnå hög trivsel i boendeområdena och stötta hyresgäster med betalningsproblem. Under 2025 har hyresgästträffar genomförts på flera bostadsområden.

Förvärv och Byggnadsverksamhet

Arbete med nya detaljplaner pågår för att möjliggöra byggnation av flerbostadshus när behovet finns. En detaljplan finns färdig för Snickaren 3 samt för Alvared 4:147-150 Åsarp. Detaljplanarbete pågår för fastigheten 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 avslutades i maj 2025. Familjecentralen lämnade sin lokal på Gumsen 5 per 31 december 2024 och denna ställdes om till fyra lägenheter vilka blev inflyttningsklara i juli 2025.

I Åsarp påbörjades under senare delen av 2024 arbetet med att ställa om tre tidigare tomma lokaler till fem lägenheter, där har det tidigare varit verksamheter som kök, post- och bankkontor. De sista lägenheterna stod inflyttningsklara under sommaren 2025.

På fastigheten Läkaren har ett arbete påbörjats och som sträcker sig över årsskiftet där en konvertering av fjärrvärme till en hybridanläggning pågår. På Bergsliden 11-15 pågår ett byte av ventilationsanläggning. Därutöver har arbetet med energisparande åtgärder fortsatt, de åtgärder som genomförts avser främst styrning och injustering men även värmepumpar har installerats.

I dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg har tillbyggnaden på fastigheten Domkraften 7 färdigställts. Den tillkommande ytan uppgår till 12 656 kvm och investeringen uppgick till 124 mkr. Åtgärder för att anpassa befintlig byggnad på fastigheten Okularet 11 till en ny hyresgästs verksamhet påbörjades under hösten 2025 och beräknas vara färdig till sommaren 2026. Total investering för ombyggnationen från lager till tågverkstad beräknas till 24 mkr.



Fastighetsbestånd		2025	2024	2023	2022	2021
Bostäder	Antal	2 051	2 042	2 039	2 039	2 038
Lokaler	Antal	115	115	102	102	102
Garage	Antal	650	653	653	653	653
P-platser	Antal	1 027	1 055	1 055	1 055	1 055
Bostadsyta	Kvm	130 059	129 461	129 191	129 191	129 061
Lokalyta	Kvm	21 419	21 992	22 185	22 185	22 185
Uthyrning						
Outhyrda lägenheter	Antal	49	91	66	20	21
Hyresbortfall bostäder	%	4,1	4,5	2,6	2,2	3,3
Hyresbortfall lokaler	%	7,6	6,9	1,8	0,6	0,5
Antal flyttningar	Antal	384	437	416	404	454

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 2025 uppgick till 22 819 tkr (23 915 tkr) och komponentförda underhållsåtgärder till 31 254 tkr (60 686 tkr). Totalt uppgår budgeterat underhåll 2026 till 78 068 tkr (78 548 tkr) varav balanserade underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder utgör 50 585 tkr (53 454 tkr).

Under 2018 anslöt sig bolaget till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, vilket har medfört, och även framgent kommer att medföra, ett ökat fokus på energibesparande åtgärder samt systematisk måluppföljning. Initiativet är av särskild ekonomisk betydelse, då taxehöjningar för el, fjärrvärme, vatten med mera överstiger den allmänna prisutvecklingen, vilket är särskilt påtagligt i Falköping. En genomgripande energisparutredning har lett till genomförda åtgärder inom bland annat belysning, vattenbesparing, undercentraler och fastighetsstyrning. Vidare har solcellsanläggningar och laddpunkter för elbilar installerats, och ytterligare installationer planeras framöver.

Personal och organisation

Under verksamhetsåret uppgick medelantalet anställda till 34 personer. Av dessa arbetar 13 på kontoret, medan övriga anställda är fastighetsskötare och arbetar inom sina respektive bostads- och lokalområden. Personalsättningen 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 Neuman, 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 Vängell-Rehn
Per Halldén
Gerhard Karlsson



Under 2025 har sex styrelsemöten hållits. Viktiga frågor under året har varit möjligheter till byggnation i kommunsamhällen, och hur byggnationen i dotterbolaget har framskridit. Bolagets ekonomiska ställning och vakanserna har varit andra viktiga frågor. Under 2024 antog styrelsen en ny affärsplan för 2024-2028. Under 2025 har det varit en styrelsedag för uppföljning av den. 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.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omvärldsfaktorer med sämre konjunkturutsikter, höjd räntenivå och oro i samhället medför stora utmaningar för bolaget och påverkar verksamheten på olika sätt samt framtida resultat och nya investeringsmöjligheter.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Över lag 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 uppvisar numera en något negativ befolkningsutveckling, vilket påverkar efterfrågan på bostäder. Som en följd har vakansgraden ökat jämfört med de senaste åren, då vakanserna varit i stort sett obefintliga. På kort sikt påverkas möjligheterna att producera nya bostäder negativt av ökade byggkostnader, högre räntenivåer och en försvagad konjunktur. På längre sikt bedömer bolaget dock framtidsutsikterna som goda och avser att bidra till kommunens fortsatta utveckling och utbyggnad.

Bolagets fastställda rutiner gällande kreditriskhantering har fungerat mycket väl. Bolagets kreditförluster är fortfarande låga i förhållande till omsättningen och alltför kraftiga kreditförluster har kunnat undvikas genom det uppsökande arbetet.

Förändringar i taxor för el, vatten, värme och sophämtning har en stor inverkan på resultatet. Stigningen 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.

Med start i februari 2023 har bolaget använt elprissäkringar för att säkra elpriserna för de kommande åren. Den av styrelsen antagna policyn har implementerats successivt 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

Bolaget bedriver ett kontinuerligt miljöarbete med fokus på att minska energiförbrukningen i fastigheterna. Energisparprojektet är ett flerårsinitiativ där åtgärder prioriteras och genomförs utifrån både ekonomisk och miljömässig nytta. Vid nybyggnation och renoveringsprojekt beaktas miljöeffekter redan i projekteringsfasen.

Under 2018 beslutade bolaget att ansluta sig till Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Bolaget har satt målen att minska energianvändningen med 25 procent från 2015 till 2030 samt att uppnå fossilfrihet senast 2030.

Ekonomi

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 13 130 tkr för räkenskapsåret 2025 och koncernens resultat uppgår till 19 770 tkr.

Uthyrningsgraden har varit bättre än 2024 framför allt under den senare delen av året. Hyresbortfallet för uthyrda lägenheter i relation till totala hyresintäkter för bostäder utgör 4,1% (4,5%). Hyresbortfallet kopplat till bolagets lokaler är däremot högre än föregående år vilket främst är kopplat till en större lokal i centrum.

Resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)				
Koncernen	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter	206 824	186 097	182 552	174 419
Resultat efter finansiella poster	19 770	2 934	10 343	53 352
Balansomslutning	1 138 845	1 133 171	954 733	955 736
Soliditet (%)	21,7	20,5	24,7	23,8
Avkastning på eget kap. (%)	8,0	1,3	4,4	23,5
Antal anställda	34	35	34	34

Moderbolaget	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter	186 376	177 133	174 476	165 609
Resultat efter finansiella poster	13 130	937	33 228	31 417
Balansomslutning	961 180	946 898	922 041	923 523
Soliditet (%)	22,4	21,6	22,6	19,1
Avkastning på eget kap. (%)	6,1	0,5	16,0	17,8
Antal anställda	34	35	34	34

Bolagets driftnetto är högre än föregående år. Intäkterna har ökat genom hyreshöjningar medan vakanserna gällande bolagets bostäder har minskat mot föregående år. Under de senaste åren har priserna inom fastighetsrelaterade inköp samt taxorna på förbrukning av värme, el, vatten ökat, betydligt mer än vad som motsvarar de hyreshöjningar som gjorts. Under 2025 har bolaget kunnat hålla nere förbrukningen av värme framför allt genom en mild vinter, och de energisparåtgärder som genomförts under de senaste åren har hjälpt till att hålla nere förbrukningarna av el och vatten. En ytterligare faktor till det förbättrade driftnettot är att underhållskostnaderna hållits nere.

Bolagets skulder till kreditinstitut är oförändrade jämfört med föregående år (koncernen har ökat skulderna med 9 000 tkr). Eftersom snitträntan ökat från 2,46 till 2,5% 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 2025 uppgår den totala lånestocken i koncernen till 812 229 tkr (803 229 tkr) och genomsnittlig ränta senaste tolv månaderna i lånestocken uppgår till 2,54% (2,33%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgår till 79,5% (88,3%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värde enligt not 14 uppgår till 40,06% (43,68%) och för bolaget 37,8% (38,9%).

Direktavkastningen för bolaget uppgår för 2025 till 4,15% (3,75%) vilket genomsnittligt över senaste femårsperioden blir 3,70%, alltså högre än målet i ägardirektivet som för 2025 är 2,79%. Avkastningen på eget kapital uppgår till 6,1% (0,5%), vilket är högre än bolagets låneränta för 2025.

Fastighetsvärdering

Under 2014–2020 värderades tre till fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Värderingarna för bokslutet 2025 har utförts av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med uppräknade värden från de tidigare ex-

terna 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	20 111	207 779	232 490
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		2 168	-2 168	0
Årets resultat			14 238	14 238
Belopp vid årets utgång	4 600	22 280	219 849	246 729

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	17 349	185 398	-2 847	204 500
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			-2 847	2 847	0
Årets resultat				10 777	10 777
Belopp vid årets utgång	4 600	17 349	182 551	10 777	215 277

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	182 550 561
årets vinst	10 777 385
	193 327 946
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	154 560
	193 173 386
	193 327 946

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



Vår nya ekonomichef – Malin Oskarsson

I april fick Falköpings Hyresbostäder ett nytt namn på tjänsten som ekonomichef. Malin Oskarsson tillträdde tjänsten som ansvarig för ekonomi. Malin är dock inget nytt namn i organisationen då hon tidigare verkat som redovisningsansvarig i ca 8 år. Malin har en gedigen erfarenhet inom ekonomi och innan hon började på Hyresbostäder arbetade Malin som auktoriserad revisor.

Hennes samlade erfarenhet, kompetens samt den goda insynen i Hyresbostäder gjorde Malin till det naturliga valet att ersätta tidigare ekonomichef, Helena Sonesson.

Vilka utmaningar ser du i din nya roll?

De senaste åren har präglats av en ekonomisk situation där vi sett kostnadsökningar, ökade vakanser och en orolig marknad. Min största utmaning blir att säkerställa att verksamheten är rustad och förberedd för att möta de ibland snabba förändringar som sker runt om oss.

Vad är det bästa med att vara en viktig del av Hyresbostäder.

Hyresbostäder är en fantastisk arbetsplats med härliga kollegor. Att dessutom få möjligheten att



vara med och fortsätta utveckla och leda bolaget framåt är både utmanande och roligt.

Avslutningsvis hälsar vi Malin välkommen till den nya rollen och tackar för att hon tog sig an den.



RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	2	202 221	180 506	181 088	170 958
Övriga rörelseintäkter	3	4 603	5 590	5 288	6 175
		206 824	186 097	186 376	177 133
Rörelsens kostnader					
Drift- och underhållskostnader	5	-81 988	-83 203	-80 409	-81 756
Fastighetsskatt/-avgift		-3 602	-3 296	-3 400	-3 133
Övriga externa kostnader		-8 571	-9 971	-8 470	-8 829
Personalkostnader	6	-27 947	-27 903	-27 947	-27 903
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-42 273	-41 045	-35 055	-38 300
Övriga rörelsekostnader		-406	-392	0	-392
		-164 787	-165 810	-155 280	-160 314
Rörelseresultat		42 037	20 287	31 096	16 819
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		725	1 071	519	737
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-22 992	-18 424	-18 485	-16 620
		-22 267	-17 353	-17 966	-15 883
Resultat efter finansiella poster		19 770	2 934	13 130	937
Bokslutsdispositioner				2 290	1 949
Skatt på årets resultat	12	-5 531	-5 767	-4 643	-5 733
Årets resultat		14 238	-2 833	10 777	-2 848

BALANSRÄKNING

Tillgångar (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för programvaror	13	311	452	311	452
		311	452	311	452
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	1 022 064	909 927	880 511	872 871
Inventarier, verktyg och installationer	15	28 243	16 712	2 784	3 960
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	20 270	125 437	12 864	23 042
		1 070 577	1 052 076	896 159	899 873
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20			2 895	2 895
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40	40	40
		40	40	2 935	2 935
Summa anläggningstillgångar		1 070 928	1 052 568	899 406	903 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m m					
Bränsle, vitvaror		149	373	149	373
		149	373	149	373
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		612	8 567	572	593
Fordringar hos koncernföretag				2 290	800
Aktuella skattefordringar		3 281	3 075	3 249	3 211
Övriga fordringar		1 327	25 537	966	1 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 797	4 561	4 617	4 481
		10 017	41 740	11 694	10 262
Kassa och bank		57 751	38 490	49 931	33 003
Summa omsättningstillgångar		67 917	80 603	61 774	43 638
Summa tillgångar		1 138 845	1 133 171	961 180	946 898

Eget kapital och skulder (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
EGET KAPITAL					
Aktiekapital		4 600	4 600	4 600	4 600
Bundna reserver/övrigt tillskjutet kapital		22 280	20 111	17 349	17 349
		26 880	24 711	21 949	21 949
Annat eget kapital/balanserat resultat		205 611	210 613	182 551	185 398
Årets resultat		14 238	-2 834	10 777	-2 848
		219 849	207 779	193 329	182 551
Summa eget kapital		246 729	232 490	215 277	204 500
Avsättningar					
Avsättningar för uppskjuten skatt	23	32 647	27 238	30 632	25 985
		32 647	27 238	30 632	25 985
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	775 479	803 229	637 479	673 229
		775 479	803 229	637 479	673 229
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	36 750	0	35 750	0
Leverantörsskulder		19 232	35 933	15 420	15 637
Övriga skulder		1 679	898	1 175	1 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	26 329	33 383	25 447	26 244
		83 990	70 214	77 792	43 184
Summa eget kapital och skulder		1 138 845	1 133 171	961 180	946 898

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	19 770	2 933	13 131	937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	42 806	41 219	35 181	38 473
Betald skatt	-327	-257	-35	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	62 249	43 895	48 277	39 421
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager och pågående arbeten	223	-19	223	-19
Förändring av kort- och långfristiga fordringar	31 929	-35 052	907	-2 835
Förändring av kortfristiga skulder	-22 974	18 036	-1 153	-4 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 178	-17 035	-23	-7 202
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-61 206	-186 716	-31 367	-61 083
Försäljning av materiella och finansiella anläggningstillgångar	40	115	40	115
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 166	-186 601	-31 327	-60 968
Finansieringsverksamheten				
Uptagna lån	9 000	160 000	0	30 000
Amortering av lån	0	-2 400	0	-2 400
Utbetald utdelning	0	-135	0	-135
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 000	157 465	0	27 465
Årets kassaflöde	19 261	-2 277	16 928	-1 284
Likvida medel vid årets början	38 490	40 767	33 003	34 286
Likvida medel vid årets slut	57 751	38 490	49 931	33 003



Tilläggsupplysningar

Utdrag ur årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNA 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 realiserade 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, uträknas 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. Rännebärande 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

belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3). Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpningen av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Antal anställda Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Noter (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
2 HYRESINTÄKTER				
Bostäder	170 921	160 442	170 921	160 442
Lokaler	38 552	27 782	17 110	17 957
Övrigt	4 091	3 474	4 091	3 474
Hyresbortfall bostäder	-7 027	-7 170	-7 027	-7 170
Hyresbortfall lokaler	-1 598	-1 509	-1 303	-1 233
Hyresbortfall övrigt	-568	-456	-568	-456
Avgår rabatter	-2 150	-2 057	-2 137	-2 057
	202 221	180 506	181 088	170 958

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER				
Fakturering till hyresgäster	2 880	2 431	2 880	2 431
Externt sålda fastighetsskötartjänster	199	183	199	183
Fastighetsskötsel, administration, förvaltning koncern	146	141	835	770
Återvunna fordringar	77	86	77	86
Försäkringsersättningar	29	1 445	29	1 403
Övriga sidointäkter	783	770	780	769
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	40	65	40	65
Erhållna bidrag	448	469	448	469
	4 602	5 589	5 288	6 175
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
5 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Fastighetsskötsel och städ	8 046	7 494	7 977	7 331
Reparationer	7 720	9 572	7 570	9 436
Underhållskostnader	23 064	24 055	22 819	23 915
Taxebundna kostnader	19 004	19 218	18 825	19 091
Uppvärmning	19 212	18 262	18 434	17 463
Övriga driftskostnader	4 941	4 601	4 784	4 521
	81 988	83 203	80 409	81 756
6 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER, FÖRMÅNER TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE				
Koncernen, moderbolaget			Koncernen/Moderbolaget	
			2025	2024
Medelantalet anställda				
Kvinnor			11	10
Män			23	25
			34	35
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör			1 503	1 421
Övriga anställda			15 629	15 545
			17 132	16 965
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör			482	462
Pensionskostnader för övriga anställda			1 322	1 137
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal			5 695	5 663
			7 499	7 262
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader			24 632	24 227
Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 2 453 (2 636) tkr.				

Arvode till styrelsens ordförande i moderbolaget uppgår till 146 (141) tkr. Övriga ledamöters arvoden för verksamhetsåret uppgår till 146 (133) tkr. Inga övriga ersättningar utbetalas utöver vad bolagsstämman beslutat. Samtliga arvoden och ersättningar till styrelsen i koncernen utbetalas från moderbolaget.

Lön till VD under verksamhetsåret uppgår till 1 212 (1 146) tkr. Pensionförmåner bygger på allmän pensionsplan samt 24 tkr individuell avgift. VD har möjlighet att arbeta till uppnådd ålder i enlighet med 32a§Las. Vid förtida pensionsavgång ska bestämmelserna om sänkt pensionsålder enligt ITP-planen gälla. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår utöver uppsägningslön på sex månader ett avgångsvederalag om arton månadslöner (avräkning sker mot inkomst från annan arbetsgivare).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
10 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader till koncernföretag	0	0	0	29
Räntekostnader till kreditinstitut	20 944	16 384	16 802	14 876
Kommunal borgensavgift	2 031	2 008	1 683	1 683
Räntekostnader övriga	17	32	0	32
	22 992	18 424	18 485	16 620

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024

12 Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	-125	0	0	0
Justering avseende tidigare år	4	3	4	3
Förändring uppskjuten skatt	-5 409	-5 770	-4 647	-5 736
	-5 531	-5 767	-4 643	-5 733

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024

13 Immateriella anläggningstillgångar

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	2 838	2 838	2 838	2 838
Utgående anskaffningsvärde	2 838	2 838	2 838	2 838

Akkumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 386	-2 246	-2 386	-2 246
Årets avskrivningar	-141	-141	-141	-141
In- och utgående ackumulerade avskrivningar	-2 527	-2 386	-2 527	-2 387

Utgående balans

	311	452	311	452
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024

14 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 463 729	1 406 650	1 393 923	1 349 422
Inköp	32 084	51 580	23 733	40 017
Försäljning/utrangeringar	-850	-723	0	-723
Omklassificeringar från pågående arbeten	120 093	6 222	17 698	5 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 615 057	1 463 729	1 435 354	1 393 923

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-539 126	-503 282	-506 376	-473 026
Årets avskrivningar	-41 134	-36 111	-35 292	-33 616
Försäljning/utrangeringar	444	266	0	266

Utgående ackumulerade avskrivningar

	-579 817	-539 126	-541 667	-506 376
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Akkumulerade nedskrivningar

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-14 676	-11 676	-14 676	-11 676
Återförda nedskrivningar	1 500	0	1 500	0
Årets nedskrivningar	0	-3 000	0	-3 000

Utgående ackumulerade nedskrivningar

	-13 176	-14 676	-13 176	-14 676
--	----------------	----------------	----------------	----------------

Utgående redovisat värde

	1 022 064	909 927	880 511	872 871
--	------------------	----------------	----------------	----------------

Verkligt värde

	2 027 403	1 839 043	1 780 900	1 731 634
--	------------------	------------------	------------------	------------------

Under 2014-2020 värderades några av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. De utfördes även av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med den utomstående värderingen. Värderingen har därefter enbart utförts med stöd av analysverktyget MSCI Datscha vilket är ett vedertaget värderingsverktyg på marknaden. Värderingen är gjort utifrån avkastningsmetod vilken är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav. Under 2015 gjordes en extern värdering av fastigheten Domkraften 7.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024

15 Inventarier, verktyg och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	34 265	21 377	21 096	20 896
Inköp	14 196	13 086	113	397
Försäljningar/utrangeringar	-211	-197	-211	-197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 249	34 265	20 998	21 096

Akkumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 533	-16 123	-17 136	-15 956
Försäljningar/utrangeringar	211	197	211	197
Årets avskrivningar	-2 665	-1 627	-1 289	-1 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 007	-17 553	-18 214	-17 136

Utgående balans

	28 243	16 712	2 784	3 960
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024

16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Konvertering värmesystem Läkaren	3 311	0	3 311	0
Ombyggnation bank- och postlokal till Ight:er i Åsarp	0	1 278	0	1 278
Ombyggnation lokal till lägenheter i Alverhus i Åsarp	0	1 792	0	1 792

Snickaren 3, detaljplan och projektering	2 130	2 130	2 130	2 130
Byte ventilation Bergsliden 11-15	2 922	0	2 922	0
Vilskegården hyresgästanpassning	3 207	2 814	3 207	2 814
Stamreovering Gumsen	0	13 472	0	13 472
Övriga projekt inklusive ej beslutade	1 295	1 557	1 295	1 557
Domkraften 7, till- och byggnation industri	0	102 395	0	0
Okularet 11	7 405	0	0	0
	20 270	125 437	12 864	23 042

20 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2025-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 895
Utgående redovisat värde	2 895

	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Mösseberg	100 %	100 %	40 000	2 895

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Varav årets resultat
Uppgifter om organisationsnummer och säte	556000-5190	Falköping	29 196	1 293

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024

23 Uppskjuten skatt

Temporär skillnad fastigheter	-31 348	-26 529	-30 669	-26 050
Temporär skillnad bolånepost	37	65	37	65
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	-1 336	-774		
Fordran +, skuld -	-32 647	-27 238	-30 632	-25 985

25 Lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Koncernen, moderbolaget

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	
	2025	2024	2025	2024
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skuld kreditinstitut	702 479	751 229	633 479	673 229
Summa	702 479	751 229	633 479	673 229

Lånestruktur och räntebindingstid

	Koncernen			Moderbolaget		
	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp 2025-12-31	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp 2025-12-31
2026	1,52	32,22	261 689	1,45	34,41	231 689
2027	3,39	16,03	130 200	3,39	19,34	130 200
2028	3,00	20,53	166 765	2,99	18,83	126 765
2029	2,83	28,76	233 575	2,87	27,42	184 575
2030	2,53	2,46	20 000			
	2,52	100	812 229	2,50	100	673 229

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


	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna löner och semesterlöner	2 354	2 519	2 354	2 519
Upplupna sociala kostnader	1 551	1 568	1 551	1 568
Upplupna räntekostnader	2 354	2 417	2 049	1 948
Förskottsbetalda hyror	12 549	13 881	12 329	11 530
Upplupen fastighetsskatt	3 602	3 296	3 400	3 133
Övriga upplupna kostnader	3 918	9 701	3 764	5 545
	26 329	33 383	25 447	26 244

28 Eventualförpliktelser

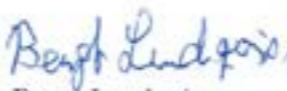
Koncernen och moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
----------------------------	------------	------------

Årsredovisningen beslutades den 11 mars 2026


Falköping


Fredy Neuman
Ordförande
2026-03-11



Caroline Lundberg
2026-03-11


Bengt Lundqvist
2026-03-11


Jonas Larsson
2026-03-11


Emil Estébanez
2026-03-11



Niclas Fällström
2026-03-11


Kent Mossby
2026-03-11


Tomas Thiel
Verkställande direktör
2026-03-11

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-18

Cedra Sverige AB


Viktor Larsson
Auktoriserad revisor

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 2025.

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 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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/revisornsansvar. 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den 18 mars 2026

Cedra Sverige 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 revisionssed 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.

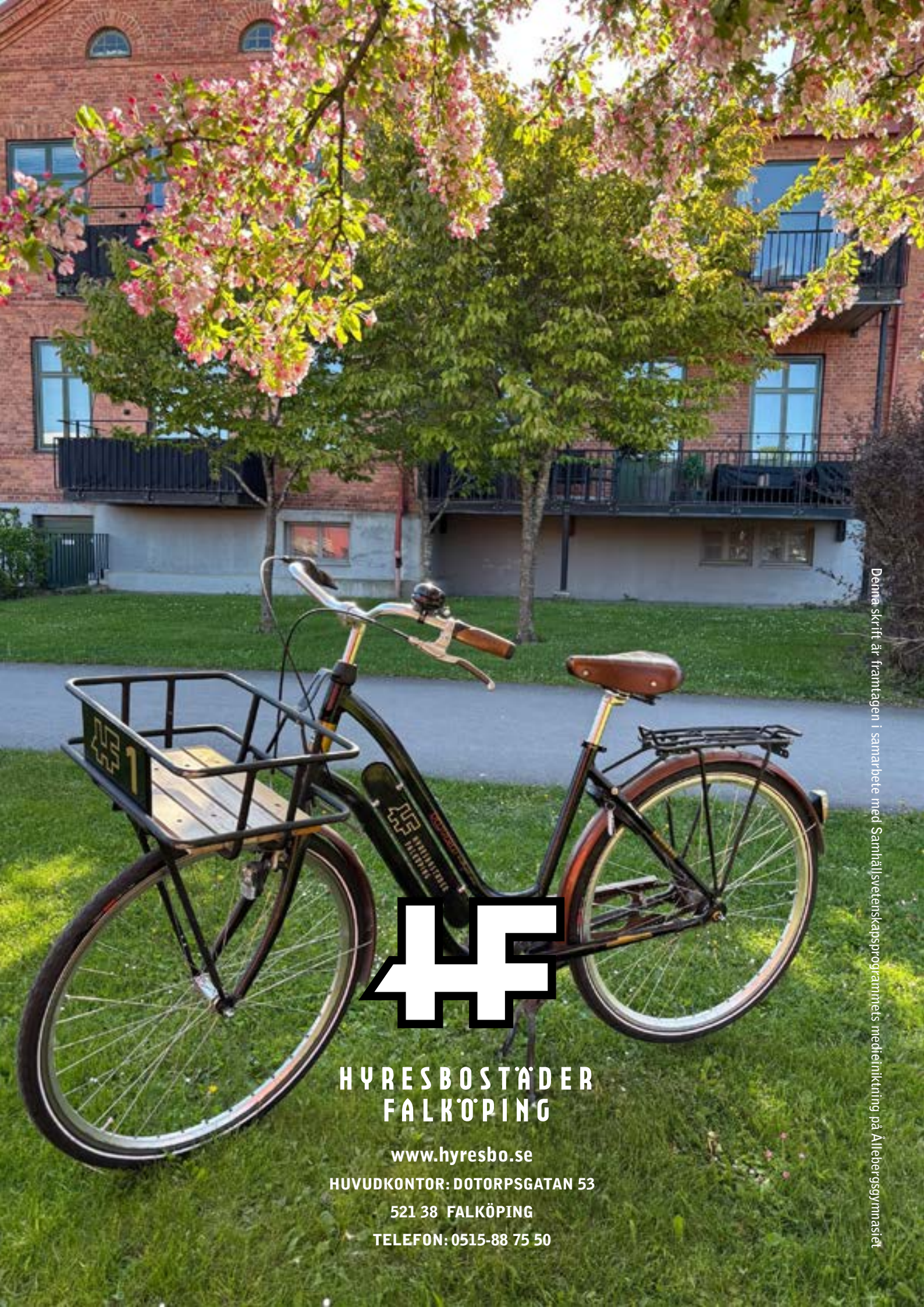
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Falköping 9/13 2026


Anne-Mari Sahlström
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor


Göran Gustafsson
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor



Den här skriften är framtagna i samarbete med Samhällsvetenskapsprogrammet i medieteknik på Allebergsgymnasiet



**HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING**

www.hyresbo.se

HUVUDKONTOR: DOTORPSGATAN 53

521 38 FALKÖPING

TELEFON: 0515-88 75 50