

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	12

Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Fastighetsägarna är en branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad.

Vi arbetar näringspolitiskt för att främja hyresrättens utveckling samt erbjuder därutöver ett efterfrågestyrt tjänsteutbud.

Vi representerar cirka 17 000 medlemmar i hela landet.

Verksamhet 2025

Året har präglats av fortsatt ekonomisk osäkerhet och ett högt kostnadstryck för våra medlemmar, särskilt i form av ökade driftkostnader och fortsatt höga räntekostnader. Hyresförhandlingarna har även under 2025 varit en central fråga som krävt betydande resurser och stor uthållighet i dialogen med motparten och i skiljeförfaranden som varit mer omfattande än tidigare vilket också drivit kostnader. Hyresförhandlingarna inleddes tidigare än föregående år vilket gav ett tydligt genomslag, då samtliga årsförhandlingar kunde stängas innan årsskiftet, för första gången på många år.

Kostnadskontroll för en hållbar ekonomi

Året har präglats av fortsatt ekonomisk osäkerhet och ett högt kostnadstryck för våra medlemmar, särskilt i form av ökade driftkostnader och fortsatt höga räntekostnader. Hyresförhandlingarna har även under 2025 varit en central fråga som krävt betydande resurser och stor uthållighet i dialogen med motparten och i skiljeförfaranden som varit mer omfattande än tidigare vilket också drivit kostnader. Hyresförhandlingarna inleddes tidigare än föregående år vilket gav ett tydligt genomslag, då samtliga årsförhandlingar kunde stängas innan årsskiftet, för första gången på många år.

Strategisk verksamhetutveckling

Utvecklingen av verksamheten har under året präglats av både fortsatt modernisering och strategiska investeringar för framtiden. Digitaliseringsresan har fortsatt i hög takt och vi har under året fattat beslut om att investera i utvecklingen av en ny marknadsplats för lediga lägenheter, med planerad lansering under 2026. Satsningen är ett viktigt steg i att stärka medlemsvärdet och skapa nya möjligheter för både effektivare uthyrningsprocesser och förbättrad användarupplevelse.

Parallellt med detta har vi under hösten arbetat intensivt med att ta fram en ny verksamhetsplan för kommande år. Arbetet har varit ett omfattande strategiskt utvecklingsprojekt där fokus ligger på stärkt medlemsnytta, ökat prisvärde och en fortsatt effektiv verksamhet. Verksamhetsplanen kommer att beslutas av styrelsen under våren 2026.

Fokus för 2026

Med utgångspunkt i årets resultat, erfarenheterna från hyresförhandlingarna och de strategiska vägval som gjorts under året, ser vi fram emot att fortsätta stärka medlemsnyttan och öka prisvärdet i medlemskapet. Under 2026 kommer fokus fortsatt ligga på en effektiv verksamhet, vidare digitalisering och att genomföra beslutade investeringar – däribland lanseringen av den nya marknadsplatsen för lediga lägenheter.

Med tydlig riktning, ökad leveransförmåga och ett fortsatt högt engagemang för medlemmarnas förutsättningar står vi väl rustade att möta kommande års utmaningar och möjligheter.

Företagets säte är Göteborg

Flerårsjämförelse

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	81 953	83 129	83 646	83 748	84 195
Res. efter finansiella poster	3 071	616	2 851	5 410	3 535
Balansomslutning	83 828	81 985	80 019	78 296	75 760
Soliditet (%)	72,45	71,29	72,73	71,52	68,31
Antal medlemmar	4 358	4 468	4 458	4 472	4 529
Antal medlemsfastigheter	18 114	18 514	18 578	18 507	18 044
Medelantalet anställda	50	54	55	55	58

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000	200	57 003	249	57 252
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			249	-249	0
Årets vinst				2 288	2 288
Belopp vid årets utgång	1 000	200	57 252	2 288	59 540

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	57 252 089
årets vinst	<u>2 288 154</u>
	59 540 243
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>59 540 243</u>
	59 540 243

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	81 953	83 129
		81 953	83 129
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-28 231	-30 380
Personalkostnader	5	-48 815	-50 661
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8,9	-1 687	-1 711
		-78 733	-82 752
Rörelseresultat		3 220	377
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		344	760
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-493	-521
		-149	239
Resultat efter finansiella poster		3 071	616
Resultat före skatt		3 071	616
Skatt på årets resultat	7	-783	-367
Årets resultat		2 288	249

Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	8	4 502	5 241
Summa immateriella anläggningstillgångar		4 502	5 241
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	9	2 115	2 524
Summa materiella anläggningstillgångar		2 115	2 524
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	40 544	35 544
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 544	35 544
Summa anläggningstillgångar		47 161	43 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 579	6 154
Aktuell skattefordran		977	1 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 306	3 064
Summa kortfristiga fordringar		9 862	10 665
Kassa och bank			
Kassa och bank		26 805	28 011
Summa kassa och bank		26 805	28 011
Summa omsättningstillgångar		36 667	38 676
SUMMA TILLGÅNGAR		83 828	81 985

Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	11	1 000	1 000
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 200	1 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		57 252	57 003
Årets resultat		2 288	249
Summa fritt eget kapital		59 540	57 252
Summa eget kapital		60 740	58 452
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 356	4 308
Skulder till moderföretag		5 435	5 998
Övriga skulder		1 958	2 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	10 339	10 336
Summa kortfristiga skulder		23 088	23 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 828	81 985

Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 220	377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 706	1 817
Erhållen ränta m.m.		344	760
Erlagd ränta		-493	-521
Betald inkomstskatt		-313	-916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 464	1 517
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1 575	-582
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 243	697
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 048	292
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 492	1 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 352	3 349
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar	8	-536	-3 914
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	9	-28	0
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	35
Försäljning av konst m.m.		6	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	10	-5 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 558	-3 879
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-1 206	-529
		28 011	28 540
Likvida medel vid årets slut		26 805	28 011

Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Intäkterna avseende årshyresförhandlingar redovisas det år som förhandlingen avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Möbler	10 år
Inventarier, verktyg och maskiner	3-5 år

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Leasing

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Ersättningar till anställda

Pensioner

Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Medlemsservice/Näringspolitik	41 856	42 227
	Affärsverksamhet	40 097	40 902
		<u>81 953</u>	<u>83 129</u>
Not 3	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2025	2024
	Under året har företags leasingavgifter uppgått till	5 164	5 693
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	3 392	3 864
	Mellan 2 till 5 år	7 475	9 339
		<u>10 867</u>	<u>13 203</u>
Not 4	Ersättning till revisorer	2025	2024
	<i>Ernst & Young AB</i>		
	Revisionsuppdrag	170	165
	Övriga tjänster	0	0
		<u>170</u>	<u>165</u>
	Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.		
Not 5	Personal	2025	2024
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	50	54
	varav kvinnor	32	33
	varav män	18	21

Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

NOTER***Löner, ersättningar m.m.***

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar	1 512	1 436
Pensionskostnader	<u>351</u>	<u>344</u>
	1 863	1 780

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	30 524	31 881
Pensionskostnader	<u>3 675</u>	<u>3 612</u>
	34 199	35 493

Sociala kostnader	11 576	12 039
-------------------	--------	--------

Summa styrelse och övriga	<u>47 638</u>	<u>49 312</u>
---------------------------	---------------	---------------

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	15	13
varav kvinnor	7	7

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter 2025 2024

Avkastningsskatt	<u>493</u>	<u>521</u>
	493	521

Not 7 Skatt på årets resultat 2025 2024

Aktuell skatt	<u>-783</u>	<u>-367</u>
	-783	-367

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	3 071	616
---------------------	-------	-----

Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-633	-127
-------------------------------	------	------

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-150	-158
Skatt hänförlig till tidigare år	<u>0</u>	<u>-82</u>
Summa	-783	-367

Not 8 Immateriella tillgångar 2025-12-31 2024-12-31

Ingående anskaffningsvärde	16 361	12 447
Inköp	535	3 914
Omklassificeringar	<u>-118</u>	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 778	16 361
Ingående avskrivningar	-11 120	-10 127
Årets avskrivningar	<u>-1 156</u>	<u>-993</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 276	-11 120
Utgående redovisat värde	4 502	5 241

Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

NOTER

Not 9 Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 264	8 153
Inköp	28	0
Försäljningar/utrangeringar	-25	-890
Omklassificeringar	118	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 385	7 263
Ingående avskrivningar	-4 739	-4 770
Försäljningar/utrangeringar	0	750
Årets avskrivningar	-531	-719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 270	-4 739
Utgående redovisat värde	2 115	2 524

Not 10 Andra långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Kapitalförsäkring	40 000	35 000
Deposition	544	544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 544	35 544
Utgående redovisat värde	40 544	35 544

Marknadsvärde för kapitalförsäkring per 2025-12-31 är 59 703 tkr.

Not 11 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	1 000	1 000,00
Antal/värde vid årets utgång	1 000	1 000,00

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	9 438	9 443
Beviljade ej utbetalda projektmedel	475	375
Övriga interimsskulder	426	518
	10 339	10 336

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	57 252
årets vinst	2 288
	59 540
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	59 540
	59 540

Not 15 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighetsägarna Ekonomisk Förening, 757200-5374 med säte i Göteborg, som upprättar koncernredovisning.

Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart

2026-02-26

Årsredovisningen signerades 2026-02-26

Kent Persson
Ordförande

Marcus Lerander

Marina Fritsche

Carl Tobisson

David Larsson

Kristina Pettersson Post

Tommy Svärd

Caroline Turkowitch

Joakim Wirén

Hanna Lassing

Jens Larsson

Annika Rasmussen

Maria Berling

Robin Toftin
ArbetstagarrepresentantLina Berg
ArbetstagarrepresentantRikard Ljunggren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Hanna Lassing

Hanna Lassing
 Date: 2026-02-26 12:48 CET
 Role: VD
 Signed via account: hanna.lassing@kanico.se

Jens Larsson

Jens Larsson
 Date: 2026-02-26 12:50 CET
 Role: VD
 Signed via account: jl@anebybostader.se

Carl Tobisson

Carl Tobisson
 Date: 2026-02-26 13:06 CET
 Signed via account: carl@tobisson.nu

David Larsson

David Larsson
 Date: 2026-02-26 13:17 CET
 Signed via account: david.larsson@jattadalen.se

Joakim Wirén

Joakim Wirén
 Date: 2026-02-26 13:17 CET
 Signed via account: joakim.wiren@wirfast.se

Marina Fritsche

Marina Fritsche
 Date: 2026-02-26 13:18 CET
 Role: Regionchef
 Signed via account: marina.fritsche@wallenstam.se

Marcus Lerander

Marcus Lerander
 Date: 2026-02-26 13:19 CET
 Role: Vd
 Signed via account: marcus.lerander@tb.se

Kent Persson

Kent Persson
 Date: 2026-02-26 13:19 CET
 Signed via account: kent@kentpersson.se

Mia Berling

Mia Berling
 Date: 2026-02-26 13:19 CET
 Role: Ledamot
 Signed via account: mia.berling@berlingsfastigheter.se

lina berg

lina berg
 Date: 2026-02-26 13:20 CET
 Role: Arbetstagarledamot
 Signed via account: lina.berg@fastighetsagarna.se

Kristina Pettersson Post

Kristina Pettersson Post
 Date: 2026-02-26 13:20 CET
 Signed via account: kristina.pettersson.post@vasakrona

Tommy Svärd

Tommy Svärd
 Date: 2026-02-26 13:20 CET
 Role: Affärsområdeschef
 Signed via account: tommy.svard@castellum.se

Annika Rasmussen

Annika Rasmussen
 Date: 2026-02-26 13:21 CET
 Signed via account: annika.rasmussen@orvelin.se

Caroline Turkowitch

Caroline Turkowitch
 Date: 2026-02-26 13:21 CET
 Role: COO
 Signed via account: caroline@lwfastigheter.se

Rikard Ljunggren

Rikard Ljunggren
 Date: 2026-02-26 13:42 CET
 Role: VD
 Signed via account: rikard.ljunggren@fastighetsagarna.s

Robin Toftin

Robin Toftin
 Date: 2026-03-02 13:58 CET
 Role: Fastighetskonsult
 Signed via account: robin.toftin@fastighetsagarna.se

Anders Linusson

Anders Linusson

Date: 2026-03-06 16:08 CET

Role: Auktoriserad revisor

Signed via account: anders.linusson@se.ey.com