

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
för
Fastighetsägarna GFR Ek För
Org.nr. 757200-5374

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	13

Fastighetsägarna GFR Ek För

Org.nr. 757200-5374

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Koncernredovisningen omfattar Fastighetsägarna GFR Ek. för och dess helägda dotterbolag Fastighetsägarna GFR AB (556156-0839).

Allmänt om verksamheten

Fastighetsägarna är en branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Vi representerar ca 17 000 medlemmar i hela landet.

All verksamhet bedrivs i det av föreningen ägda servicebolaget Fastighetsägarna GFR AB. Moderföreningen administrerar enbart uppbörden av medlemsavgifter.

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 verksamhetsutveckling

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 i Göteborg

Flerårsjämförelse, koncernen

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	84 297	85 483	86 034	86 000	86 537
Res. efter finansiella poster	2 538	119	2 485	4 931	3 127
Balansomslutning	94 584	92 710	90 689	88 859	85 955
Soliditet (%)	81	81	83	83	81
Antal medlemmar	4 358	4 468	4 458	4 472	4 529
Antal medlemsfastigheter	18 114	18 514	18 578	18 507	18 044

Fastighetsägarna GFR Ek För

Org.nr. 757200-5374

Flerårsöversikt, moderbolag

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 345	2 354	2 389	2 252	2 342
Res. efter finansiella poster	-533	-497	-366	-479	-408
Balansomslutning	16 954	17 486	17 983	18 348	18 827
Soliditet (%)	100,00	100,00	100	100	100
Antal medlemmar	4 358	4 468	4 458	4 472	4 529
Antal medlemsfastigheter	18 114	18 514	18 578	18 507	18 044

Förändringar i eget kapital, koncern

	Andelskapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	145	707	74 571	-248
Disposition av föregående års resultat			-248	248
Ökning medlemsinsats	1			
Årets resultat				1 755
Belopp vid årets utgång	146	707	74 323	1 755

Förändringar i eget kapital, moderbolag

	Andelskapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	145	270	17 568	-497
Disposition av föregående års resultat			-497	497
Ökning medlemsinsats	1			
Årets resultat				-533
Belopp vid årets utgång	146	270	17 071	-533

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	17 071 109
årets förlust	-533 276
	16 537 833

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	16 537 833
	16 537 833

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

Fastighetsägarna GFR Ek För

Org.nr. 757200-5374

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	2	84 297	85 483	2 345	2 354
		84 297	85 483	2 345	2 354
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	3	-31 139	-33 287	-2 908	-2 907
Personalkostnader	4	-48 815	-50 661	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 687	-1 711	0	0
		-81 641	-85 659	-2 908	-2 907
Rörelseresultat		2 656	-176	-563	-553
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		375	816	30	56
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-493	-521	0	0
		-118	295	30	56
Resultat efter finansiella poster		2 538	119	-533	-497
Resultat före skatt		2 538	119	-533	-497
Skatt på årets resultat	6	-783	-367	0	0
Årets resultat		1 755	-248	-533	-497

Fastighetsägarna GFR Ek För

Org.nr. 757200-5374

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Immateriella tillgångar	7	4 502	5 241	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		4 502	5 241	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Inventarier	8	2 115	2 524	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 115	2 524	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	9	0	0	763	763
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	8 017	8 017	8 017	8 017
Andra långfristiga fordringar	12	40 544	35 544	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 561	43 561	8 780	8 780
Summa anläggningstillgångar		55 178	51 326	8 780	8 780
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		4 579	6 154	0	0
Fordringar hos koncernföretag	10	0	0	5 435	5 998
Aktuell skattefordran		3 715	4 156	2 739	2 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 306	3 064	0	0
Summa kortfristiga fordringar		12 600	13 374	8 174	8 706
Kassa och bank					
Kassa och bank		26 806	28 010	0	0
Summa kassa och bank		26 806	28 010	0	0
Summa omsättningstillgångar		39 406	41 384	8 174	8 706
SUMMA TILLGÅNGAR		94 584	92 710	16 954	17 486

Fastighetsägarna GFR Ek För

Org.nr. 757200-5374

BALANSRÄKNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
BALANSRÄKNING				
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital, koncern				
Eget kapital ekonomisk förening	146	145		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	76 785	75 030		
Summa eget kapital, koncern	76 931	75 175		
Eget kapital, moderföretag				
Bundet eget kapital				
Eget kapital ekonomisk förening			146	145
Uppskrivningsfond			270	270
Summa bundet eget kapital			416	415
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat			17 071	17 568
Årets resultat			-533	-497
Summa fritt eget kapital			16 538	17 071
Summa eget kapital			16 954	17 486
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	5 356	4 308	0	0
Övriga skulder	1 958	2 891	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 339	10 336	0	0
Summa kortfristiga skulder	17 653	17 535	0	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	94 584	92 710	16 954	17 486

Fastighetsägarna GFR Ek För

Org.nr. 757200-5374

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	2	2 656	-176	-563	-553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 706	1 817	0	1
Erhållen ränta m.m.		375	816	30	56
Erlagd ränta		-493	-521	0	0
Betald inkomstskatt		-342	-972	-30	-56
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 902	964	-563	-552
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1 575	-582	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 242	697	563	552
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 048	292	0	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-929	1 977	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 354	3 348	0	0
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella tillgångar	7	-536	-3 914	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	-28	0	0	0
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	35	0	0
Försäljning av konst m.m.		6	0	0	0
Köp av långfristiga värdepapper		-5 000	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 558	-3 879	0	0
Förändring av likvida medel		-1 204	-531	0	0
Likvida medel vid årets början		28 010	28 541	0	0
Likvida medel vid årets slut		26 806	28 010	0	0

Fastighetsägarna GFR Ek För

Org.nr. 757200-5374

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.

Intäkter avseende årshyresförhandlingar redovisas det år som förhandlingen avser.

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.

*Koncernredovisning**Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse.

Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Not 2 Nettoomsättning****Koncernen**
2025**2024****Moderbolaget**
2025**2024***Nettoomsättning uppdelad på
rörelsegren*Medlemsservice/Näringspolitik
Affärsverksamhet

44 200

44 581

2 345

2 354

40 097

40 902

0

0

84 297

85 483

2 345

2 354

Fastighetsägarna GFR Ek För

Org.nr. 757200-5374

NOTER

Not 3	Ersättning till revisorer	Koncernen 2025	2024	Moderbolaget 2025	2024
	<i>Ernst & Young AB</i>				
	Revisionsuppdrag	170	165	0	0
		170	165	0	0

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 4	Personal	Koncernen 2025	2024	Moderbolaget 2025	2024
	<i>Medelantalet anställda</i>				
	Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
	Medelantal anställda har varit	50	54	0	0
	varav kvinnor	32	33	0	0
	varav män	18	21	0	0
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>				
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
	Styrelsen och VD:				
	Löner och ersättningar	1 512	1 436	0	0
	Pensionskostnader	351	344	0	0
		1 863	1 780	0	0
	Övriga anställda:				
	Löner och ersättningar	30 524	31 881	0	0
	Pensionskostnader	3 675	3 612	0	0
		34 199	35 493	0	0
	Sociala kostnader	11 576	12 039	0	0
	Summa styrelse och övriga	47 638	49 312	0	0

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	15	13	12	13
varav kvinnor	7	7	6	6

VD har enligt avtal sex månader uppsägningstid samt därutöver rätt till avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

Fastighetsägarna GFR Ek För

Org.nr. 757200-5374

NOTER

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	Koncernen		Moderbolaget	
		2025	2024	2025	2024
	Avkastningsskatt	493	521	0	0
		493	521	0	0
Not 6	Skatt på årets resultat Koncernen	2025		2024	
	Aktuell skatt	-783		-367	
		-783		-367	
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Resultat före skatt	2 538		119	
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-523		-25	
	Skatteeffekt av:				
	Ej avdragsgilla kostnader	-260		-342	
	Summa	-783		-367	
	Moderbolaget	2025		2024	
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Resultat före skatt	-533		-497	
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	110		102	
	Skatteeffekt av:				
	Ej avdragsgilla kostnader	0		-102	
	Ej aktiverade underskott	-110		0	
	Summa	0		0	
Not 7	Immateriella tillgångar	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	16 361	12 447	0	0
	Inköp	535	3 914	0	0
	Omklassificeringar	-118		0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 778	16 361	0	0
	Ingående avskrivningar	-11 120	-10 127	0	0
	Årets avskrivningar	-1 156	-993	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 276	-11 120	0	0
	Utgående redovisat värde	4 502	5 241	0	0

Fastighetsägarna GFR Ek För

Org.nr. 757200-5374

NOTER

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	7 264	8 153	0	0
	Inköp	28	0	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	-25	-890	0	0
	Omklassificeringar	118	0	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 385	7 263	0	0
	Ingående avskrivningar	-4 739	-4 770	0	0
	Årets avskrivningar	-531	-719	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 270	-4 739	0	0
	Utgående redovisat värde	2 115	2 524	0	0
Not 9	Aktier i dotterbolag				
	Koncernen		2025-12-31		2024-12-31
	Företag		Redovisat värde		Redovisat värde
	Organisationsnummer	andel %			
	Fastighetsägarna GFR AB	100	0		0
	556156-0839		0		0
	Moderbolaget		2025-12-31		2024-12-31
	Företag	Antal/Kap.	Redovisat värde		Redovisat värde
	Organisationsnummer	andel %			
	Fastighetsägarna GFR AB	1 000	763		763
	556156-0839	100,00%	763		763
	Säte				
Not 10	Fordringar hos koncernföretag				
		Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0	5 998	6 551
	Avgående	0	0	-563	-553
	Utgående redovisat värde	0	0	5 435	5 998
Not 11	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag				
	Koncernen		2025-12-31		2024-12-31
	Företag	Antal.	Redovisat värde		Redovisat värde
	Fastighetsägarna Sverige Ideell Förening		8 017		8 017
	Centrum Karlstad Utvecklings AB	250	0		0
		8 017		8 017	

Fastighetsägarna GFR Ek För

Org.nr. 757200-5374

NOTER

Moderbolaget		2025-12-31	2024-12-31
Företag		Redovisat värde	Redovisat värde
Fastighetsägarna Sverige Ideell Förening		8 017	8 017
Centrum Karlstad Utveckling AB		0	0
		8 017	8 017
Not 12 Andra långfristiga fordringar			
Koncernen		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.

Fastighetsägarna GFR Ek För

Org.nr. 757200-5374

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

Maria Berling

Caroline Turkowitch

Annika Rasmussen

Hanna Lassing

Jens Larsson

Rikard Ljunggren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisorAnna Grundström Ahlqvist
Lekmannarevisor

Jens Larsson

Jens Larsson
Date: 2026-02-26 12:46 CET
Role: VD
Signed via account: jl@anebybostader.se

Hanna Lassing

Hanna Lassing
Date: 2026-02-26 12:47 CET
Role: VD
Signed via account: hanna.lassing@kanico.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

Marina Fritsche

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

Mia Berling

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

Kent Persson

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

Marcus Lerander

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

Annika Rasmussen

Annika Rasmussen
Date: 2026-02-26 13:20 CET
Signed via account: annika.rasmussen@orvelin.se

Kristina Pettersson Post

Kristina Pettersson Post
Date: 2026-02-26 13:21 CET
Signed via account: kristina.pettersson.post@vasakrona.se

Caroline Turkowitch

Caroline Turkowitch
Date: 2026-02-26 13:22 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.se

Anders Linusson

Anders Linusson
Date: 2026-03-06 16:28 CET
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: anders.linusson@se.ey.com

Anna Grundström Ahlqvist

Anna Grundström Ahlqvist
Date: 2026-03-08 18:51 CET
Role: Lekmannarevisor
Signed via account: anna.grundstromahlqvist@castellum.se