

Styrelsen och verkställande direktören för

Forshagabostäder AB

Org nr 556545-3445

Upprättar härmed

Årsredovisning

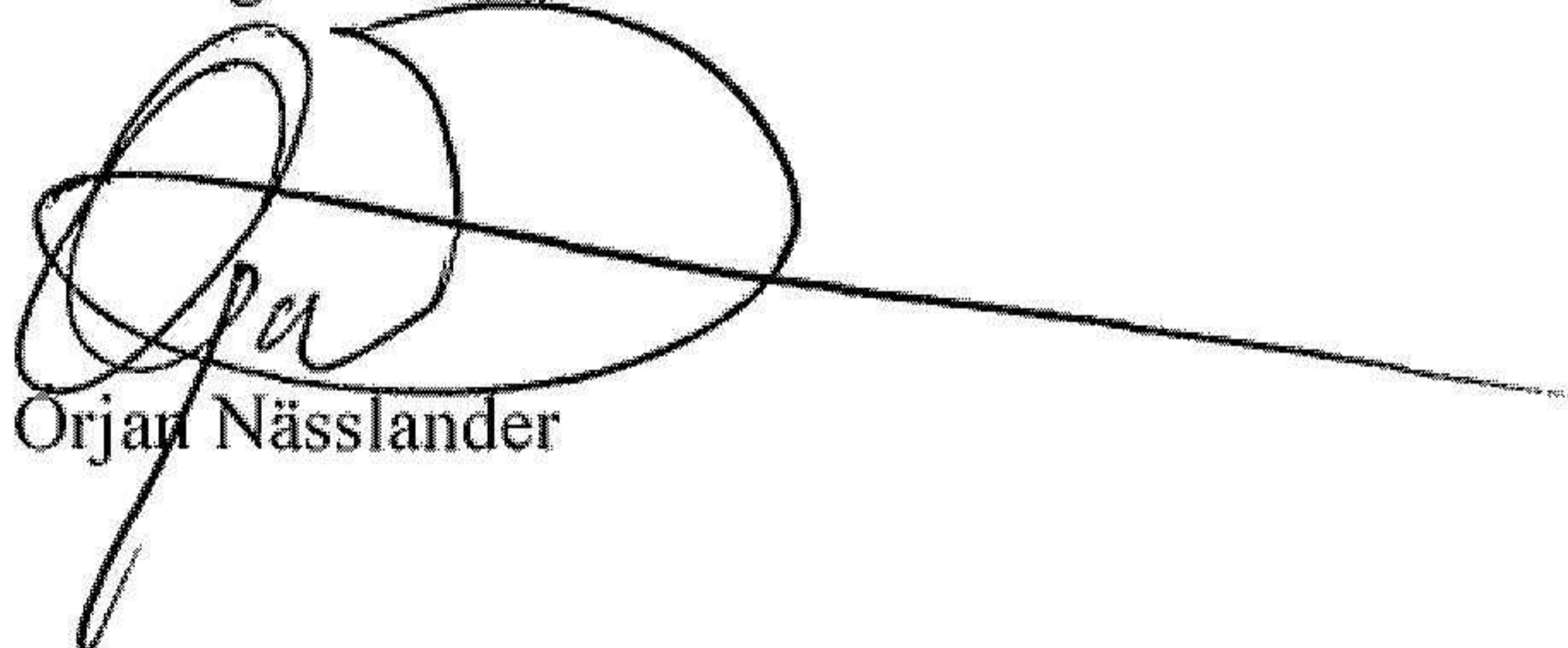
för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Forshagabostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Forshaga den 2 juni 2025


Orjan Nässlander

Styrelsen och verkställande direktören för

Forshagabostäder AB

Org nr 556545-3445

Upprättar härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-16
Underskrifter	16

Styrelsen och verkställande direktören för Forshagabostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte. En heldag avsattes för strategidiskussioner. Ordinarie bolagsstämma hölls den 28 mars.

Ledamöter i styrelsen, utsedda av Forshaga kommunfullmäktige, har varit:

Ordinarie styrelseledamöter

Kenneth Eriksson	ordförande (s)
Stefan Öhgren	vice ordförande (c)
Bertil Hagelin	(s)
Staffan Askerman	(m)
Marcus Karlsson	(sd)

Styrelsesuppleanter

Maria Norell	(s)
Gert Björnvall	(s)

Verkställande direktör

Örjan Nässlander

Revisorer

Marcus Persson, ordinarie, Auktoriserad revisor KPMG
Mattias Eriksson, suppleant, Auktoriserad revisor KPMG
Lekmannarevisor Gunilla Björk

Ägardirektiv

Grundläggande utgångspunkter för bolaget:

Forshaga kommuns avsikt med bolaget är att långsiktigt främja försörjningen av bostäder.

Bolaget ska utföra sin verksamhet så att den långsiktigt bidrar till kommunens arbete för att främja utveckling och tillväxt inom kommunen.

Bolaget skall drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunrättsliga principer som framgår av ägardirektiven.

Syftet med att driva verksamheten i bolagsform är att åstadkomma effektiviseringar för dem som nyttjar bolagets tjänster utan att det går ut över den totala kommunala organisationen.

Bolagets ska eftersträva följande verksamhetsmål:

Bolaget har ett särskilt ansvar för att kommunens ambitioner vad gäller bostadsproduktion inom kommunen uppfylls.

Bolaget ska verka för ett attraktivt och tryggt boende i samtliga de kommunelar där bolaget tillhandahåller bostäder.

Bolagets verksamhet ska präglas av ett starkt samhällsansvar vilket innebär ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Bolaget ska aktivt samverka med kommunen för att motverka segregation samt utveckla god gemenskap och trygghet i bostadsområdena.

Bolaget ska bedriva verksamheten med inriktning av minskad miljöbelastning samt bidra till en hållbar utveckling ur ett ekologiskt perspektiv.

Bolaget ska arbeta med energieffektiviseringar.

Bolaget ska löpande uppdatera sina planer för fastighetsunderhåll.

Affärsidé

Forshagabostäder AB ska i samverkan med Forshaga kommun samt kundernas värderingar skapa och tillhandahålla de bästa och väl fungerande boenden samt samhällsmiljöer. Bolaget ska vara det ledande bostadsföretaget vad gäller delaktighet, trygghet, service och miljö.

Anställda i bolaget

Bolaget har 11 anställda.

Delar av VD tjänsten säljs till Forshaga Energi AB och Forshaga Fibernät AB.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning och måleriarbeten utförs i egen regi. För övriga avhjälpande av fel och reparationer har bolaget ramavtal med entreprenörer. Större planerade underhållsåtgärder och reparationer har upphandlats separat. Övriga bygg- och förvaltningsfrågor såsom teknisk förvaltning, projektledning, löpande underhåll och reparationer, fastighets- och hyresadministrationen utförs av personal inom bolaget. Ekonomiadministration, löneadministration och upphandling köps in från Forshaga Kommun.

Beståndet

Vid årets slut uppgick bolagets bestånd till 758 bostadslägenheter (47 885 kvm), 203 studentbostäder och 1 studentboende (6 310 kvm), 84 lokaler och förråd (6 853 kvm), 106 garage samt 312 p-platser. Total uthyrningsbar yta är 61 488 kvm per sista december 2024. Forshagabostäder AB har 624 st lägenheter uppförda mellan åren 1950-1984, varav 240 st som tillhör Miljonprogrammet (uppförda mellan åren 1965-1975).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2024 var det inflytt i de två nya hyreshusen och funktionsstödsboendet i Forshaga. Hyreshusen på Åsmyrlunden som hade inflytt den 15 april nådde full etablering från 1 augusti. De nya hyreshusen på Åsmyrlunden har ett marknadsvärde på 73 mnkr och funktionsstödboendet 36 mnkr per 2024-12-31. Värderingen vid årsskiftet var högre än förhandsvärderingarna och beror på hög kvalitet samt gynnsamma värden i energideklarationerna. En annan viktig faktor var att det finns en tvåårig överenskommelse för hyresökningarna att räkna med. Åsmyrlundens hyreshus fick certifieringen Miljöbyggnad Guld.

Projekt Åsmyrlunden fick en slutkostnad på 112,8 mnkr medan projekt Funktionsstödboende landar på 43,7 mnkr. Totala nedskrivningarna för nybyggnationerna landade på 48,3 mnkr, varav 39,8 mnkr avseende Åsmyrlunden och 8,4 mnkr avseende funktionsstödboendet. Bolaget tog upp en progressiv nedskrivning på 35,8 miljoner kronor vid årsskiftet 2023/2024, resterande nedskrivningar på 12,5 mnkr tas upp 2024.

Under 2024 har bolaget rivit fastigheten Kastanjen 27. Utrangeringen och rivningskostaderna landade sammanlagt på 2,7 mnkr.

Bolaget är påverkat av kostnadsökningar som effekterna av ökade lån, stigande räntor och inflation, vilket har påverkat dess ekonomi betydligt. Bolaget har hanerat det genom att utföra en noggrann översyn och vidtagit åtgärder för att minska kostnaderna både på kort och lång sikt.

Finansförvaltning

Bolaget hade 14 st lån förlagda på Kommuninvest som summerat en låneskuld på 424 941 tkr vid utgången 2024. Bolaget har under perioden 2022-2024 tagit nya lån på 141 000 tkr (varav 40 000 tkr 2024) för att finansiera nybyggnationerna. 43 % av lånesumman ligger med rörlig ränta. Genomsnittlig ränta under året var 3,16 %. Bolaget använder sig inte av ränteswapar. Borgensavgiften till kommunen är 0,4%.

Bolaget har per 2024-12-31 2 500 tkr i interna låneskulder till systerbolagen varav 1 500 tkr till Forshaga Energi och 1000 tkr till Forshaga Fibernät.

Likviditet och soliditet

Vid årets slut uppgår de likvida medlen till 3 213 tkr. Soliditeten, beräknad som summan av justerade obeskattade reserver och eget kapital i förhållande till balansomslutningen uppgår till 6,9 % (fg år 10,4%).

Hyresförhandlingar

Hyresförhandling inför 2025 är klara. Hyresökningen är en tvåårsöverenskommelse varav ökningen för 2025 är 5,7% och presumtionshyra 3,53% .

Efterfrågan på bostäder och lokaler

Efterfrågan på bostäder har varit hög vilket i sin tur resulterat i en låg vakansgrad. Vakanser har främst förekommit i samband med renovering, reparationer eller vid omflyttning. Efterfrågan på lokaler är generellt sett ganska svag i Forshaga men trots det har samtliga lokaler hos FABO varit uthyrda. I Deje är efterfrågan på lokaler svagare men även där har FABOs lokaler varit uthyrda.

Risker och svaga sidor

- Bolaget är högt belånat och därmed räntekänsligt
- Efterfrågan på nyproduktion och lokaler
- Bolaget har gjort renoveringar under året som finansierats med egen kassa och därmed belastat likviditeten

- Utrustning och standard i lägenheter överensstämmer i stora delar inte med vad som efterfrågas
- I stora delar av beståndet är tillgänglighet till fastigheter och inom lägenheter begränsade (ej hissar, smala dörröppningar, små badrum, trösklar, mm)
- Bolaget har litet ekonomisk utrymme att finansiera investeringar med eget kapital

Möjligheter och starka sidor

- Få vakanser
- Nyproduktion
- Differentierade hyror
- Bra servicenivå.
- System för bostadskö
- Energiåtgärder genomförda och fler insatser planerade
- Stora renoveringsinvesteringar gjorda
- Ökad bemanning, fler uppgifter genomförs i egen regi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	76 588	67 822	65 763	62 851
Balansomslutning	475 555	467 149	396 179	360 848
Soliditet (%)	6,9	10,4	16,2	16,8
Resultat efter finansiella poster	-16 051	-18 582	3 526	5 218

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000	15 453	9 000	37 771	-17 540	45 683
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-17 540	17 540	0
Förändring uppskrivningsfond		-418		418		0
Årets resultat					-14 898	-14 898
Belopp vid årets utgång	1 000	15 035	9 000	20 649	-14 898	30 785

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 647 738
årets förlust	-14 898 137
	5 749 601

disponeras så att i ny räkning överföres	5 749 601
	5 749 601

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		76 588	67 822
Övriga rörelseintäkter		586	1 161
		77 174	68 983
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-40 770	-37 658
Personalkostnader	2	-8 496	-8 297
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-27 445	-30 690
Övriga rörelsekostnader		-1 789	-454
		-78 500	-77 099
Rörelseresultat		-1 326	-8 116
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	485	800
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-15 210	-11 266
		-14 725	-10 466
Resultat efter finansiella poster		-16 051	-18 582
Bokslutsdispositioner	6	976	-2 247
Resultat före skatt		-15 075	-20 829
Skatt på årets resultat	7	177	3 289
Årets resultat		-14 898	-17 540

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	457 410	347 829
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 489	5 465
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	87 021
		461 899	440 315

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
Uppskjuten skattefordran	12	3 601	3 423
		3 641	3 463

Summa anläggningstillgångar 465 540 443 778

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		335	271
Fordringar hos koncernbolag		0	734
Övriga fordringar		4 866	2 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 601	1 869
		6 802	5 752

Kassa och bank

Kassa och bank	13	3 213	17 619
		3 213	17 619

Summa omsättningstillgångar 10 015 23 371

SUMMA TILLGÅNGAR 475 555 467 149

Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

Reservfond

14

15

1 000

15 035

9 000

25 035

1 000

15 453

9 000

25 453

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

20 648

-14 898

5 750

30 785

37 771

-17 540

20 231

45 684

Summa eget kapital

Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

2 539

2 539

3 515

3 515

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

421 941

421 941

384 941

384 941

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till Forshaga Kommun

Skulder till koncernbolag

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 000

2 675

2 957

2 958

125

8 575

20 290

0

12 203

1 538

10 362

489

8 417

33 009

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

475 555

467 149

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat enligt nedan

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivning på tillgången räknas in i det redovisade värdet för anläggningstillgången.

Stomme, grund	100 år
Yttertaksbeklädnad	50 år
Fasader	30 år
Fönster, ytterdörrar, portar	50 år
Kök, badrum, inredning, ytskikt	30 år
Värme, vatten, ventilation, el	50 år
Inre ytskikt, vitvaror	15 år
Restpost	50 år
Inventarier	3-20 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som har fastställda eller fastställbara betalningar, men som inte är derivat. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffnings tidpunkten. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

Nedskrivningar av ickefinansiella tillgångar

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.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasingavtal

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjuten skatt på skattemässigt underskott och uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på byggnader har beräknats till 20,6%.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning, klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som avgiftsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Not Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Forshaga kommun, org nr 212000-1819 med säte i Forshaga. Forshaga kommun upprättar koncernredovisning.

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	10	10
	11	11

Not 3 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång

	2024	2023
Nedskrivningar	12 491	35 767
Återföring av nedskrivningar	0	-19 988
Byggnader och mark	13 453	13 505
Avskrivning på uppskrivet belopp	526	526
Inventarier, verktyg och installationer	976	880
	27 446	30 690

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från Forshaga Kommun	388	783
Övriga ränteintäkter	97	18
	485	801

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Borgensavgift till Forshaga Kommun	1 686	1 397
Räntekostnader till koncernbolag	16	207
Övriga räntekostnader	13 508	9 662
	15 210	11 266

2025060520273

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	-976	2 247
	-976	2 247

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	134
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-177	-3 423
Totalt redovisad skatt	-177	-3 289

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-15 075		-20 829
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-3 105	20,6	-4 291
Ej avdragsgilla kostnader	14,3	2 158	4,8	1 006
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	-8	0,0	-4
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	5,2	778	0,0	0
Redovisad effektiv skatt	-1,2	-177	-15,8	-3 289

2025060520274

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	495 218	487 169
Inköp	0	1 732
Försäljningar/utrangeringar	-1 827	-558
Omklassificeringar	173 607	6 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	666 998	495 218
Ingående avskrivningar	-166 851	-147 138
Försäljningar/utrangeringar	38	104
Omklassificering från nedskrivningar	0	-6 312
Årets avskrivningar	-13 453	-13 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 266	-166 851
Ingående uppskrivningar	19 462	19 988
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-526	-526
Utgående ackumulerade uppskrivningar	18 936	19 462
Ingående nedskrivningar	0	-26 300
Återföring av nedskrivningar	0	19 988
Omklassificering nedskrivningar	-35 767	0
Omklassificering till avskrivningar	0	6 312
Årets nedskrivningar	-12 491	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-48 258	0
Utgående redovisat värde	457 410	347 829
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	457 410	347 829
Verkligt värde	714 068	555 682

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 015	13 010
Inköp	0	1 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 015	14 015
Ingående avskrivningar	-8 550	-7 670
Årets avskrivningar	-976	-880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 526	-8 550
Utgående redovisat värde	4 489	5 465

2025060520275

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 788	29 023
Inköp	50 819	100 640
Omklassificeringar	-173 607	-6 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	122 788
Ingående nedskrivningar	-35 767	0
Omklassificeringar	35 767	0
Årets nedskrivningar	0	-35 767
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-35 767
Utgående redovisat värde	0	87 021

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Nedskrivning av fastigheter	9 941	0	9 941
Temporära skillnader avseende byggnader och markanläggningar	0	-2 440	-2 440
Uppskrivning av fastigheter	0	-3 901	-3 901
	9 941	-6 341	3 601

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Nedskrivning av fastigheter och övriga temporära skillnader avseende byggnader och markanläggningar	7 432	0	7 432
Uppskrivning av fastigheter	0	-4 009	-4 009
	7 432	-4 009	3 423

Not 13 Kassa och bank

Följande delkomponenter ingår i kassa och bank:

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 213	17 619
	3 213	17 619

Saldot avser behållning på koncernkonto hos Forshaga kommun vilket redovisas som likvida medel även om det i juridisk mening utgör en fordran på kommunen.

Bolaget har en internkredit på 4 000 tkr, varav 0 kr är nyttjat per 2024-12-31.

Not 14 Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel kr 5 749 601 disponeras enligt följande:

Balanserade vinstmedel	20 230 094
Förändring av uppskrivningsfond	417 644
Årets resultat	-14 898 137
Summa vinstmedel	5 749 601

Not 15 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	15 453	15 871
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-418	-418
Belopp vid årets utgång	15 035	15 453

Not 16 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
	0	0

Del av lånen förfaller formellt sett inom ett år från balansdagen men det är bolagets avsikt att förlänga lånen.

Forshaga, enligt datum som framgår i digital signatur

Kenneth Eriksson
Ordförande

Stefan Öhgren

Bertil Hagelin

Marcus Karlsson

Staffan Askerman

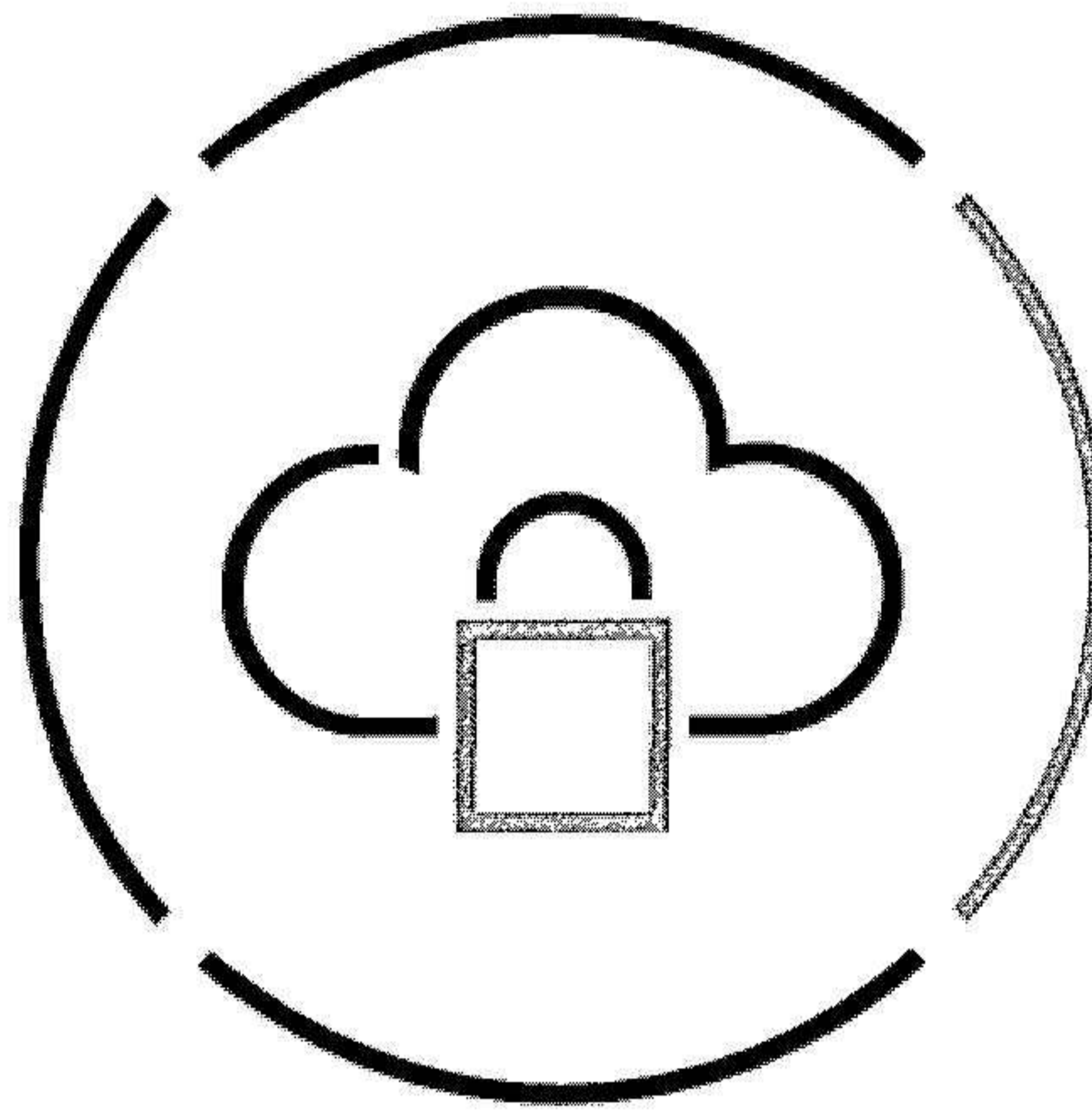
Örjan Nässlander
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marcus Persson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025060520279

2025-02-26 18:34:47 UTC+00:00

Styrelseledamot

MARCUS SCHÖNFELDT



SE BankID - 0adfe109-74d7-451f-b77f-9b3eddddf9e

2025-02-26 19:05:02 UTC+00:00

Styrelseledamot

John Staffan Askerman



SE BankID - efcbd0da-9d41-41d9-bcdf-51b7b6c67452

2025-02-26 20:14:01 UTC+00:00

VD

Lennart Örjan Nässlander



SE BankID - 5dfbb26d-dd8f-4e2b-8ded-bc113e7418eb

2025-03-13 14:50:35 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

MARCUS PERSSON



SE BankID - a1155677-1db7-4349-9ff4-533c767dbf57

2025-02-26 18:36:56 UTC+00:00

Styrelseledamot

STEFAN ÖGREN



SE BankID - 87fcb8f3-c106-4a40-8a4f-5de556b5e064

2025-02-26 19:26:34 UTC+00:00

Styrelseordförande

KENNETH ERIKSSON



SE BankID - a0260bac-4b52-4acc-aebd-4088febdd8dd

2025-02-26 20:15:26 UTC+00:00

Styrelseledamot

BERTIL HAGELIN



SE BankID - 66b9a4a4-b961-4cff-8cb0-0c1702a37fad

Document ID: 54cb289f-55f6-4bae-baff-2f976446855c

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Forshagabostäder AB, org. nr 556545-3445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Forshagabostäder AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Forshagabostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Forshagabostäder AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Forshagabostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Forshagabostäder AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad den 13 mars 2025

Marcus Persson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARCUS PERSSON

Undertecknare

Serienummer: 3574831006961ff...j18bb4a43e1ba8

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-03-13 14:52:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025060520282

Penneo dokumentnyckel: L58GY-GYR4Q-CQXKU-XA2D6-ZMJKR-HRFZN