

Styrelsen och verkställande direktören för

Forshagabostäder AB

Org nr 556545-3445

Upprättar härmed

Årsredovisning

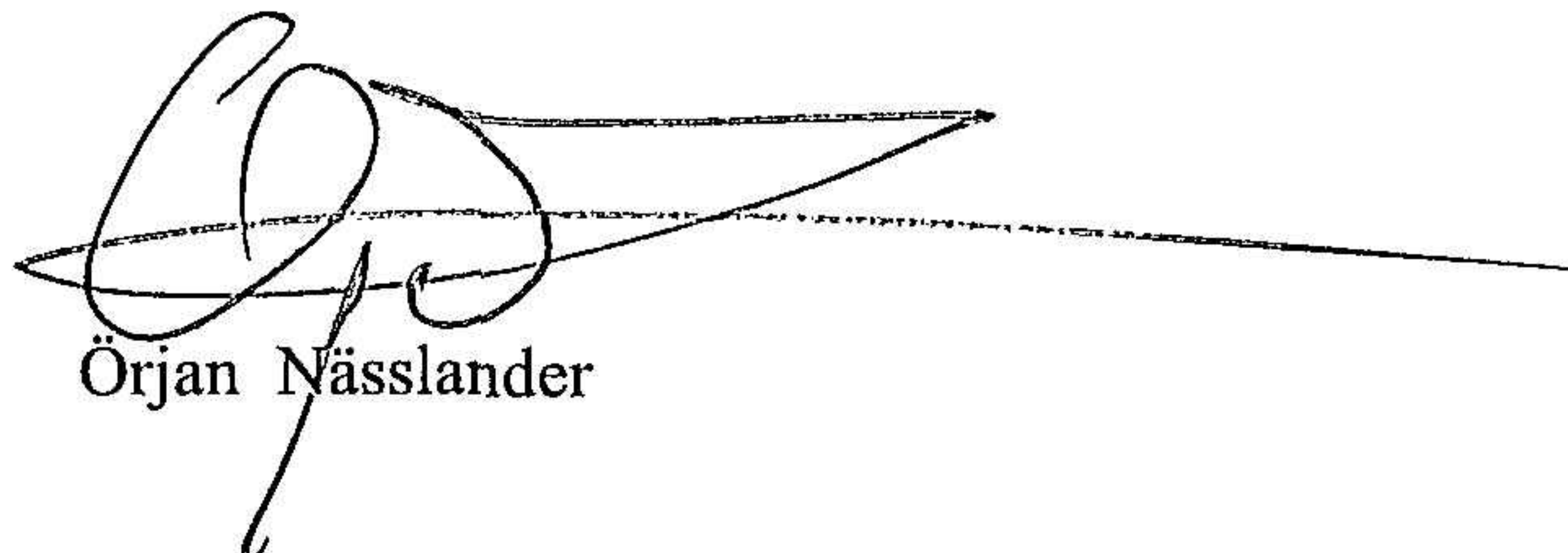
för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Forshagabostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Forshaga den 18 april 2024



Örjan Nässlander

Styrelsen och verkställande direktören för

Forshagabostäder AB

Org nr 556545-3445

Upprättar härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Styrelsen och verkställande direktören för Forshagabostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 7 st protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte. En heldag avsattes för strategidiskussioner. Ordinarie bolagsstämma hölls den 23 mars.

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

Ordinarie styrelseledamöter

Kenneth Eriksson	ordförande (s)
Stefan Öhgren	vice ordförande (c)
Bertil Hagelin	(s)
Annie Lindberg	(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 kommundelar 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 skall verka för kulturell utsmyckning i samband med nybyggnation, 1% av den totala byggkostnaden ska avsättas för detta ändamål.

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

Sedan hösten 2022 sköts fastighetsförvaltning i egen regi. Under hösten 2023 anställdes en målare och bolaget har sedan dess även utfört måleriarbeten med egen personal. 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 800 lägenheter, ca 51 lokaler (8.700 kvm), 100 garage och 126 p-platser. Total uthyrningsbar yta är 58 441 kvm per sista december 2023. 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 2023 förvärvade bolaget fastigheten Kastanjen 27 i centrala Forshaga.

Bolaget fortsatte byggandet av två nya hyreshus och ett funktionsstödsboende i Forshaga, vilka förväntas stå klara för inflyttning under våren 2024. Hyrorna förhandlades klart under hösten 2023, vilket möjliggjorde förhandsvärderingar. De nya hyreshusen på Åsmyrlunden hade enligt förhandsvärderingen ett marknadsvärde på 60 mnkr och funktionsstadsboendet 33 mnkr. Enligt prognosen ger det en nedskrivning på cirka 46,5 mnkr vid färdigställda byggen, 41,1 mnkr avseende Åsmyrlunden och 5,4 mnkr avseende funktionsstödsboendet. Bolaget genomför en progressiv nedskrivning på 35,8 miljoner kronor 2023 och indikerar resterande nedskrivningar 2024.

I samband med förhandsvärderingarna genomförde bolaget även en beståndsvärdering, vilket möjliggjorde återföring av en nedskrivning på 20 mnkr på fastigheterna Kooperatören 2, Köpmannen 17 och Grossbol 1:867, som har ökat i värde.

Bolaget har känt av 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 vid utgånen av 2023, 13 av lånen var förlagda på Kommuninvest (97,47%) och ett kortsiktigt på 10 000 tkr till Forshaga Energi (2,53%). Bolaget har under 2023 tagit nya lån på 90 000 tkr för att finansiera nybyggnationerna. Total låneskuld vid utgången av 2023 var 394 941 tkr. 43 % av lånesumman ligger med rörlig ränta. Genomsnittlig ränta under året var 2,79 %. Bolaget använder sig inte av ränteswapar. Borgensavgiften till kommunen är 0,4%.

Likviditet och soliditet

Vid årets slut uppgår de likvida medlen till 17 619 tkr. Soliditeten, beräknad som summan av justerade obeskattade reserver och eget kapital i förhållande till balansomslutningen uppgår till 10 % (fg år 16%).

Hyresförhandlingar

Hyresförhandling inför 2024 är avklarade. Nytt från och med 2024 är att det har gjorts en differentiering mellan Forshaga och Deje. Hyresökningen i Forshaga blir 5,4% och i Deje 4,9% medan presumtionshyrorna ökades med 3,3%.

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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	67 822	65 763	62 851	61 650
Balansomslutning	467 149	396 179	360 848	358 247
Soliditet (%)	10,4	16,2	16,8	16,0
Resultat efter finansiella poster	-18 582	3 526	5 218	6 307

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000	15 870	9 000	35 570	1 783	63 223
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				1 783	-1 783	0
Förändring uppskrivningsfond		-418		418		0
Årets resultat					-17 540	-17 540
Belopp vid årets utgång	1 000	15 452	9 000	37 771	-17 540	45 683

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	37 770 567
årets förlust	-17 540 473
	20 230 094
disponeras så att i ny räkning överföres	20 230 094
	20 230 094

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		67 822	65 763
Övriga rörelseintäkter		1 161	599
		68 983	66 362
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-37 658	-42 265
Personalkostnader	2	-8 297	-5 658
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-30 690	-11 090
Övriga rörelsekostnader		-454	-181
		-77 099	-59 194
Rörelseresultat		-8 116	7 168
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	800	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-11 266	-3 707
		-10 466	-3 642
Resultat efter finansiella poster		-18 582	3 526
Bokslutsdispositioner	6	-2 247	-1 268
Resultat före skatt		-20 829	2 258
Skatt på årets resultat	7	3 289	-475
Årets resultat		-17 540	1 783

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	347 829	333 719
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 465	5 340
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	87 021	29 023
		440 315	368 082

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
Uppskjuten skattefordran	12	3 423	0
		3 463	40
Summa anläggningstillgångar		443 778	368 122

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		271	460
Fordringar hos koncernbolag		734	278
Övriga fordringar		2 878	859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 869	1 323
		5 752	2 920

Kassa och bank

Kassa och bank	13	17 619	25 137
		17 619	25 137

Summa omsättningstillgångar **23 371** **28 057**

SUMMA TILLGÅNGAR **467 149** **396 179**

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	14	1 000	1 000
Uppskrivningsfond	15	15 453	15 870
Reservfond		9 000	9 000
		25 453	25 870

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		37 771	35 570
Årets resultat		-17 540	1 783
		20 231	37 353

Summa eget kapital

45 684 63 223

Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar		3 515	1 268
		3 515	1 268

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	384 941	304 941
		384 941	304 941

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		12 203	14 491
Skulder till Forshaga Kommun		1 538	3 473
Skulder till koncernbolag		10 362	682
Övriga skulder		489	603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 417	7 498
		33 009	26 747

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

467 149 396 179

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

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	2
Män	10	6
	11	8

Not 3 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan och nedskrivningar fördelade per tillgång

	2023	2022
Nedskrivningar	35 767	0
Återföring av nedskrivningar	-19 988	0
Byggnader och mark	13 505	10 088
Avskrivning på uppskrivet belopp	526	526
Inventarier, verktyg och installationer	880	476
	30 690	11 090

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	782	65
Övriga ränteintäkter	18	0
	800	65

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Borgensavgift till Forshaga Kommun	1 397	1 143
Räntekostnader till Forshaga Energi	207	0
Övriga räntekostnader	9 662	2 564
	11 266	3 707

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	2 247	1 268
	2 247	1 268

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	134	475
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 423	0
Totalt redovisad skatt	-3 289	475

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-20 829		2 258
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	4 291	20,6	-465
Ej avdragsgilla kostnader	-4,8	-1 006	0,5	-10
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	4	0,0	0
Redovisad effektiv skatt	15,8	3 289	21,1	-475

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	487 169	484 339
Inköp	1 732	691
Försäljningar/utrangeringar	-558	-254
Omklassificeringar	6 875	2 393
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	495 218	487 169
Ingående avskrivningar	-147 138	-137 123
Försäljningar/utrangeringar	104	73
Omklassificering från nedskrivningar	-6 312	0
Årets avskrivningar	-13 505	-10 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 851	-147 138
Ingående uppskrivningar	19 988	20 514
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-526	-526
Utgående ackumulerade uppskrivningar	19 462	19 988
Ingående nedskrivningar	-26 300	-26 300
Återförda nedskrivningar	19 988	0
Omklassificering till avskrivningar	6 312	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-26 300
Utgående redovisat värde	347 829	333 719

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	347 829
Verkligt värde	555 682

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 010	11 100
Inköp	1 005	1 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 015	13 010
Ingående avskrivningar	-7 670	-7 195
Årets avskrivningar	-880	-475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 550	-7 670
Utgående redovisat värde	5 465	5 340

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 023	1 193
Inköp	100 640	30 223
Omklassificeringar	-6 875	-2 393
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 788	29 023
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-35 767	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-35 767	0
Utgående redovisat värde	87 021	29 023

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Akkumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

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:

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	17 619	25 137
	17 619	25 137

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 2023-12-31.

Not 14 Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel kr 20 230 094 disponeras enligt följande:

Balanserade vinstmedel	37 352 923
Förändring av uppskrivningsfond	417 644
Årets resultat	-17 540 473
Summa vinstmedel	20 230 094

Not 15 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	15 871	16 288
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-418	-418
Belopp vid årets utgång	15 453	15 870

Not 16 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	0	22 300
	0	22 300

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

Annie Lindberg

Marcus Karlsson

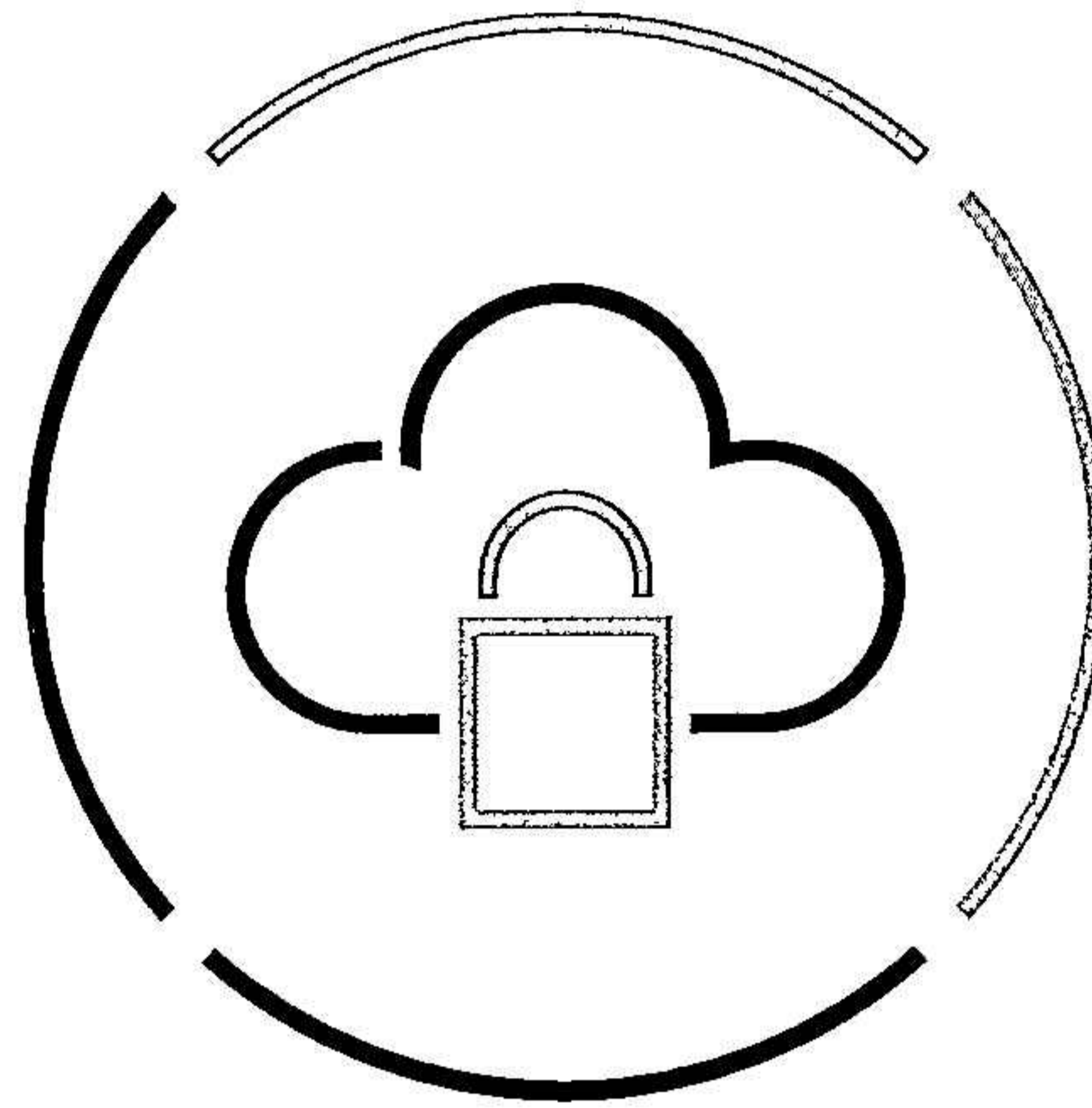
Örjan Nässlander
Verkställande direktör

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>

2024042300500

2024-03-11 15:19:19 UTC+00:00

Styrelseordförande

KENNETH ERIKSSON



SE BankID - 53fa9e24-78b0-4286-aa60-606188e43339

2024-03-11 15:39:30 UTC+00:00

Styrelseledamot

BERTIL HAGELIN



SE BankID - 0cabb09e-ba3c-4ab3-ac90-1639ea9631d2

2024-03-11 16:42:43 UTC+00:00

Styrelseledamot

MARCUS SCHÖNFELDT



SE BankID - 7f8e9603-e9be-4b86-8149-2fafa341055d

2024-03-18 13:18:57 UTC+00:00

Revisor

MARCUS PERSSON



SE BankID - f121b014-8ff8-4089-b0fb-2b13503a1be0

2024-03-11 15:24:26 UTC+00:00

Styrelseledamot

STEFAN ÖGREN



SE BankID - e89e40ff-bd84-4a5c-968e-e7cb523fcd02

2024-03-11 16:29:14 UTC+00:00

VD

Lennart Örjan Nässlander



SE BankID - 2a1f1f65-1b32-49f3-8268-aa106982e12c

2024-03-11 17:08:49 UTC+00:00

Styrelseledamot

ANNIE CHRISTINA LINDBERG



SE BankID - f5fb2218-06ce-4fbe-b535-d012a9f41e01

Document ID: d4e21f58-487d-4d6a-bab9-f6c7fd279545



2024042300501

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 2023.

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 2023 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 revisorssed 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 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Forshagabostäder AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 18 mars 2024

DocuSigned by:

Marcus Persson

3F17D843440B4C8..

Marcus Persson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 82205CDB3A6C4951BB76247A1A9F4BCB
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse FABO.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2 Signatures: 1
Certificate Pages: 2 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Marcus Persson
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
marcus.persson@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
3/18/2024 2:21:17 PM
Holder: Marcus Persson
marcus.persson@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Marcus Persson
marcus.persson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Marcus Persson
3F17D843440B4C8

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 3/18/2024 2:21:51 PM
Viewed: 3/18/2024 2:22:26 PM
Signed: 3/18/2024 2:22:30 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: dd5693b7-38f8-516a-912d-35e7b98323c6
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/18/2024 2:22:16 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 3/18/2024 2:21:51 PM
Certified Delivered Security Checked 3/18/2024 2:22:26 PM
Signing Complete Security Checked 3/18/2024 2:22:30 PM
Completed Security Checked 3/18/2024 2:22:30 PM

2024042300503

Payment Events

Status

Timestamps

2024042300504