

Styrelsen och verkställande direktören för

## Forshagabostäder AB

Org nr 556545-3445

upprättar härmed

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	15

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Forshagabostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 23 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Ort och datum

Forshaga 11/4 - 2023



ÖRJAN NÄSSLANDER

Styrelsen och verkställande direktören för

## Forshagabostäder AB

Org nr 556545-3445

upprättar härmed

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>6</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>7</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>9</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>15</b>



Forshagabostäder AB

Org nr 556545-3445

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Forshagabostäder AB, organisationsnummer 556545-3445, med säte i Forshaga, lämnar härmed följande redogörelse för bolagets verksamhet under 2022.

### Allmänt om verksamheten

#### Ägare

Bolaget ägs till 100 % av Forshaga kommun och står i sin verksamhet under uppsikt av kommunstyrelsen enligt 6 kap. 1 § kommunallagen. Kommunen innehar 1 000 st aktier och röster.

#### 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 24 mars.

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

##### Ordinarie styrelseledamöter

Kenneth Eriksson	ordförande (s)
Sten Myreback	vice ordförande (c)
Bertil Hagelin	(s)
Annie Lindberg	(m)
Anders Ljungsten	(m)

##### Styrelsesuppleanter

Maria Norell	(s)
Stefan Ögren	(c)

##### Verkställande direktör

Örjan Nässlander

##### Revisorer

Marcus Persson, ordinarie	Auktoriserad revisor KPMG
Mattias Eriksson, suppleant	Auktoriserad revisor KPMG

##### Förtroendevalda revisorer

Gunilla Björk, ordinarie	(s)
Lars Eriksson, ersättare	(m)

### 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.



**Forshagabostäder AB**

Org nr 556545-3445

**Bolaget 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.

**Förvaltning**

Bolaget har sedan november egen personal för fastighetsförvaltning som sköter löpande underhåll både ut- och invändigt. 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 och upphandling köps in från Forshaga Kommun. Löneadministration köps in från kommunens personalavdelning sedan 1 april 2022.

**Anställda i bolaget**

VD (del av tjänst säljs till Forshaga Energi AB och Forshaga Fiber AB)

En förvaltare, 2 stycken fastighetsadministratörer/bovårdare och 4 stycken fastighetstekniker.

**Beståndet**

Vid årets slut uppgick bolagets bestånd till 800 lägenheter, ca 50 lokaler (8.200 kvm), 100 garage och 126 p-platser. Total uthyrningsbar yta är 58 441 kvm per sista december 2022.

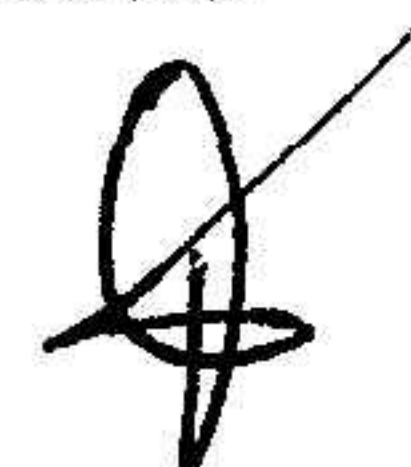
Forshagabostäder AB har 624 st lägenheter uppförda mellan åren 1950-1984, varav 240 st som tillhör Miljonprogrammet (uppförda mellan åren 1965-1975).

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget har inlett bebyggelse av 2 nya hyreshus och ett funktionsstödsboende i Forshaga. I oktober avslutades kontraktet med HSB gällande fastighetsförvaltning och sedan första november sköter bolaget fastighetsförvaltningen i egen regi. Under året har en maskinpark köpts in för uppdraget. Bolaget vann Aktiv Bos pris för bästa servicelyft för storleken 200-999 lägenheter.

Document ID:

F0uoA2aONRsmkxsfAuQhFR9cJHUwi9xAd5i  
c1c6uVQ=



**Forshagabostäder AB**

Org nr 556545-3445

**Finansförvaltning**

Bolaget har 9 st lån, alla förlagda på Kommuninvest. Total låneskuld vid utgången av 2022 var 304 941 tkr. 53 % av lånesumman ligger med rörlig ränta. Genomsnittlig ränta under året var 0,88 %.

Bolaget använder sig inte av ränteswapar.

Borgensavgiften till kommunen är 0,4%.

**Likviditet och soliditet**

Vid årets slut uppgår de likvida medlen till 25 137 tkr.

Soliditeten, beräknad som summan av justerade obeskattade reserver och eget kapital i förhållande till balansomslutningen uppgår till 16 % (fg år 17%).

**Hyresförhandlingar**

Hyresförhandling inför 2023 har hänskjutits till Hyresmarknadskommittén.

**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 här har FABOs lokaler varit uthyrda.

**Risker och svaga sidor**

- Bolaget är högt belånat och därmed räntekänsligt
- Bolaget har gjort köksrenoveringar under året som man finansierat med egen kassa.
- 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 kontinuerligt de senaste 15 åren.
- Differentierade hyror.
- Bra servicenivå.
- System för bostadskö.
- Energiåtgärder genomförda och fler insatser planerade.
- Stora renoveringsinvesteringar gjorda.
- Ökad bemanning, fler uppgifter genomförs i egen regi.



**Forshagabostäder AB**

Org nr 556545-3445

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning****Flerårsjämförelse (tkr)**

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	65 763	62 851	61 650	60 663
Balansomslutning	396 179	360 848	358 247	351 176
Soliditet %	16	17	16	15
Resultat efter finansiella poster	3 526	5 218	6 307	2 314

**Förändring av eget kapital (tkr)**

2022-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	1 000	16 288	9 000	35 152	61 441
Årets resultat				1 783	1 783
Minskning av uppskrivningsfond		-418		418	
Vid årets utgång	1 000	15 870	9 000	37 353	63 223

**Resultatdisposition**

Förslag beträffande bolagets vinst 2022

Till bolagsstämmans förfogande står:

Belopp i kr.

Balanserade vinstmedel	35 152 382
Förändring av uppskrivningsfond	417 644
Årets resultat	1 782 897
Summa vinstmedel	37 352 923

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen kr 37 352 923 överförs i ny räkning.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

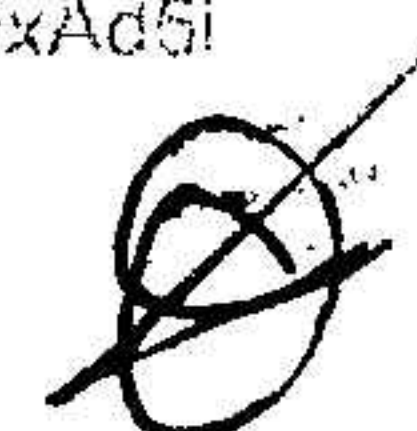
**Forshagabostäder AB**

Org nr 556545-3445

**Resultaträkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Nettoomsättning		65 763	62 851
Övriga rörelseintäkter		599	937
		<u>66 362</u>	<u>63 788</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-42 265	-39 454
Personalkostnader	2	-5 658	-5 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-11 090	-10 912
Övriga rörelsekostnader		-181	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>7 168</u>	<u>7 956</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	65	57
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 707	-2 796
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>3 526</u>	<u>5 218</u>
Bokslutsdispositioner, övriga		-1 268	-
<b>Resultat före skatt</b>		<u>2 258</u>	<u>5 218</u>
Skatt på årets resultat	6	-475	-1 079
<b>Årets resultat</b>		<u>1 783</u>	<u>4 139</u>

2023041302085



Forshagabostäder AB

Org nr 556545-3445

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	333 719	341 430
Inventarier, verktyg och installationer	8	5 340	3 906
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	29 023	1 193
		<u>368 082</u>	<u>346 529</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	40	40
Uppskjuten skattefordran		—	—
		<u>40</u>	<u>40</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>368 122</b>	<b>346 569</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		460	136
Fordringar hos koncernföretag		278	
Övriga fordringar		859	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 323	1 093
		<u>2 920</u>	<u>1 245</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	25 137	13 034
		<u>25 137</u>	<u>13 034</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28 057</b>	<b>14 279</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>396 179</b>	<b>360 848</b>

2023041302086

Forshagabostäder AB

Org nr 556545-3445

**Balansräkning**

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Uppskrivningsfond		15 870	16 288
Reservfond		9 000	9 000
		<u>25 870</u>	<u>26 288</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 570	31 014
Årets resultat		1 783	4 139
	12	<u>37 353</u>	<u>35 153</u>
		63 223	61 441
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		1 268	–
		<u>1 268</u>	–
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>304 941</u>	<u>283 941</u>
		304 941	283 941
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		14 491	3 879
Skulder till moderföretag		3 473	1 616
Skulder till koncernföretag		682	1 956
Aktuell skatteskuld		–	2 350
Övriga skulder		603	298
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		7 498	5 367
		<u>26 747</u>	<u>15 466</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>396 179</u>	<u>360 848</u>

2023041302087

Forshagabostäder AB

Org nr 556545-3445

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 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.

### Intäkter

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.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
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

**Forshagabostäder AB**

Org nr 556545-3445

**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 uttrangeras. 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.

**Leasing**

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.

**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 anskaffningstidpunkten. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

**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.

**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.



**Forshagabostäder AB**

Org nr 556545-3445

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%.

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

**Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse****Medelantalet anställda**

	2022-12-31	varav män	2021-12-31	varav män
Sverige	8	75%	8	75%
Totalt	8	75%	8	75%

**Not 3 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-10 088	-9 926
Avskrivningar på uppskrivet belopp	-526	-526
Inventarier, verktyg och installationer	-476	-460
	<u>-11 090</u>	<u>-10 912</u>

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	65	57
	<u>65</u>	<u>57</u>

2023041302090

## Forshagabostäder AB

Org nr 556545-3445

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	-2 564	-1 660
Borgensavgift	-1 143	-1 136
	<u>-3 707</u>	<u>-2 795</u>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-475	-1 079
Uppskjuten skatt	-	-
	<u>-475</u>	<u>-1 079</u>

	2022-12-31		2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		2 258		5 218
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-465	20,6%	-1 075
Ej avdragsgilla kostnader	0,5%	-10	0,1%	-4
Effekt av ändrade skattesatser	0,0%	-	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	21,1%	-475	20,7%	-1 079

**Not 7 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	484 339	479 935
Årets aktiveringar	691	4 404
Avyttringar och utrangeringar	-254	-
Omklassificeringar	2 393	-
Vid årets slut	<u>487 169</u>	<u>484 339</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-137 123	-127 197
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	73	-
Årets avskrivning	-10 088	-9 926
Vid årets slut	<u>-147 138</u>	<u>-137 123</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	20 514	21 040
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-526	-526
Vid årets slut	<u>19 988</u>	<u>20 514</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-26 300	-26 300
Vid årets slut	<u>-26 300</u>	<u>-26 300</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>333 719</b>	<b>341 430</b>

Forshagabostäder AB

Org nr 556545-3445

2023041302092

<b>Not 8</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	11 100	11 100
	Nyanskaffningar	1 909	—
	Vid årets slut	13 010	11 100
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-7 195	-6 735
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-475	-460
	Vid årets slut	-7 670	-7 195
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 340</b>	<b>3 906</b>
<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>		
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 193	—
	Omklassificeringar	-2 393	—
	Investeringar	30 223	1 193
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 023</b>	<b>1 193</b>
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	40	40
	Vid årets slut	40	40
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>		
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<i>Följande delkomponenter ingår i kassa och bank:</i>		
	Kassamedel	25 137	13 034
		25 137	13 034

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

**Forshagabostäder AB**

Org nr 556545-3445

**Not 12 Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel kr 37 352 923 disponeras enligt följande:

Balanserade vinstmedel	35 152 382
Förändring av uppskrivningsfond	417 644
Årets resultat	<u>1 782 897</u>
Summa vinstmedel	37 352 923

**Not 13 Långfristiga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen	121 000	161 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	22 300	22 300
Rörliga lån	<u>161 641</u>	<u>100 641</u>
	304 941	283 941

För samtliga lån är syftet långfristigt. Ingen amortering är planerad under 2023.

**Not 14 Koncernuppgifter**

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

**Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Garantibelopp Fastigo	-	66



**Forshagabostäder AB**

Org nr 556545-3445

**Forshaga, enligt datum som framgår i digital signatur**

Kenneth Eriksson  
*Ordförande*

Bertil Hagelin

Annie Lindberg

Anders Ljungsten

Stefan Ögren  
*Suppleant*

Örjan Nässlander  
*Verkställande direktör*

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår i digital signatur

Marcus Persson  
*Auktoriserad revisor*

Document ID:

ft0uoA2aONRsmIksfAuQhFR9cJHUw9/a-35i  
c1c6JVQ=



2023041302094

2023041302095

# FABO årsredovisning 22.pdf

Name: **MARCUS PERSSON** Date: **2023-03-22**

Title:

**Revisor**

Timestamp:

**2023-03-22T15:22:58.264+01:00**

Document ID:

**+t0uoA2aONRsmIksfAuQhFR9cJHUwi9xAd5ic1c**

**6JVQ=**

Identification:

 **MARCUS PERSSON**

Name: **STEFAN ÖGREN** Date: **2023-03-20**

Title:

**Styrelsesuppleant**

Timestamp:

**2023-03-20T08:03:05.092+01:00**

Document ID:

**+t0uoA2aONRsmIksfAuQhFR9cJHUwi9xAd5ic1c**

**6JVQ=**

Identification:

 **STEFAN ÖGREN**

Name: **KENNETH ERIKSSON** Date: **2023-03-20**

Title:

**Styrelseordförande**

Timestamp:


**2023-03-20T09:38:02.337+01:00**

Document ID:

**+t0uoA2aONRsmIksfAuQhFR9cJHUwi9xAd5ic1c**

**6JVQ=**

Identification:

 **KENNETH ERIKSSON**

Name: **Anders Ljungsten** Date: **2023-03-20**

Title:

**Styrelseledamot**

Timestamp:

**2023-03-20T14:47:31.621+01:00**

Document ID:

**+t0uoA2aONRsmIksfAuQhFR9cJHUwi9xAd5ic1c**

**6JVQ=**

Identification:

 **Anders Ljungsten**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

2023041302096

Name  
**BERTIL HAGELIN**

Date  
**2023-03-20**

Title  
**Styrelseledamot**

Timestamp  
**2023-03-20T09:36:07.796+01:00**

Document ID  
**+t0uoA2aONRsmIksfAuQhFR9cJHUwi9xAd5ic1c  
6JVQ=**

Identification

 **BERTIL HAGELIN**

Name  
**Lennart Örjan Nässlander**

Date  
**2023-03-20**

Title  
**VD**

Timestamp  
**2023-03-20T08:21:54.022+01:00**

Document ID  
**+t0uoA2aONRsmIksfAuQhFR9cJHUwi9xAd5ic1c  
6JVQ=**

Identification

 **Lennart Örjan Nässlander**

Name  
**ANNIE CHRISTINA LINDBERG**

Date  
**2023-03-20**

Title  
**Styrelseledamot**

Timestamp  
**2023-03-20T08:37:32.966+01:00**

Document ID  
**+t0uoA2aONRsmIksfAuQhFR9cJHUwi9xAd5ic1c  
6JVQ=**

Identification

 **ANNIE CHRISTINA LINDBERG**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))





2023041302097

# 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 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Forshagabostäder AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.



2023041302098

## 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Forshagabostäder AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 22 mars 2023

DocuSigned by:

Marcus Persson

3F17D843440B4C8...

Marcus Persson

Auktoriserad revisor

2023041302099

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: D125B2B65511470F90B33A99CCAA7E88  
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 Holder: Marcus Persson  
3/22/2023 3:49:37 PM 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: 3/22/2023 3:49:59 PM  
Viewed: 3/22/2023 3:50:37 PM  
Signed: 3/22/2023 3:50:43 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
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: 75e56fd4-8f82-5a2e-abb7-16b02c3d2713  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/22/2023 3:50:26 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	3/22/2023 3:49:59 PM
Certified Delivered	Security Checked	3/22/2023 3:50:37 PM
Signing Complete	Security Checked	3/22/2023 3:50:43 PM
Completed	Security Checked	3/22/2023 3:50:43 PM

Payment Events

Status

Timestamps

2023041302100

