

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
för

Forshem Fastigheter AB

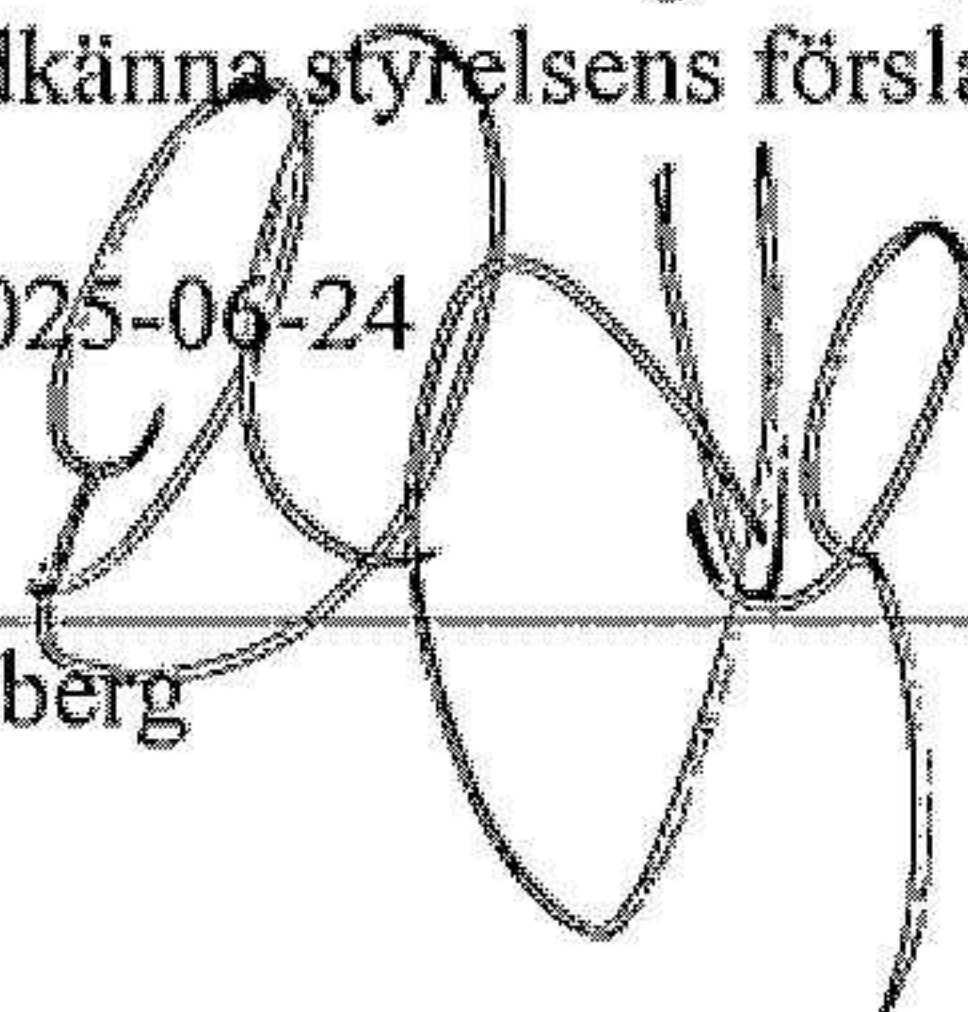
År 2024

Org.nr. 559374-9426

Undertecknad styrelseledamot i Forshem Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 23 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Götene 2025-06-24

Erik Hemberg



INNEHÅLL

3	Förvaltningsberättelse
6	Koncernens rapport över totalresultat
7	Koncernens rapport över finansiell ställning
8	Förändringar i koncernens eget kapital
9	Moderbolagets resultaträkning
10	Moderbolagets balansräkning
11	Förändringar i moderbolagets eget kapital
12	Kassaflödesanalys
13	Noter
17	Upplysningar till enskilda poster

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Forshem Fastigheter AB, organisationsnummer 559374-9426, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

VERKSAMHETEN

Forshem Fastigheter bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling och består av moderbolaget Forshem Fastigheter AB, samt de helägda dotterbolagen Forshem 1 AB, Forshem 2 AB samt Forshem 3 AB som i sin tur äger dotterbolag med fastigheter.

Koncernen bildades i september 2024 genom en koncernintern omstrukturering inom EHF koncernen.

Koncernen äger via dotterbolag 16 st förvaltningsfastigheter belägna i Borås, Göteborg, Götene, Mariestad, Skövde, Trollhättan och Uddevalla. Total uthyrningsbar yta uppgår till 148 052 kvm, varav 1 559 kvm bostäder och 70 945 kvm kommersiella lokaler samt 75 548 kvm industrilokaler. Beståndet omfattar vidare ca 150 000 kvm projektmark. Den ekonomiska vakansgraden för hyresfastigheterna var 13,6 procent per 2024-12-31. Koncernens hyresvärde uppgår till 158,3 mkr.

Fastighet	Juridisk ägare	Typ	Uthyrningsbar yta, kvm
Hoxeröd 8	Hoxeröd Fastighets AB	Parkering/Utvecklingsfastighet	400
Stadskärnan 1:298	Kampenhof Fastighets AB	Parkering/ Utvecklingsfastighet	0
Propellern 2	Centrumhuset Propellern AB	Kontor/Restaurang	3 896
Ratten 12	Fastighets AB R12	Industri/Kontor	2 043
Boktryckaren 2	Vasaboken AB	Handel/Kontor/Parkering	7 666
Oden 7	Fastighets AB Troden	Handel/Kontor/Parkering	16 891
Ekoxen 3	Sylte Centrum AB	Handel/Kontor/Parkering	5 300
Diana 3 och 6	Fastighets AB Diana	Kontor/Bostäder/Restaurang	5 899
Trollet 9	Forshem Trollet 9 AB	Kontor/Handel	6 280
Mården 7, Katten 3 och 10	GH industrifastighet AB	Industri/Kontor/Lager	47 250
Stigbergsliden 6	Breda vägen Fastighet AB	Bostäder/Kontor	5 537
Evedal 1	KnalleL Borås Evedal 1 AB	Handel/Parkering	5 180
Mariestad Björsäter 43:3	Mariestad Björsäter 43:3 AB	Industri	12 570
Barken 6	Fastighet Barken 6 i Ua AB	Kontor	4 226
Varvet 3	Fastighet Kasenabbevägen 8 AB	Industri/Kontor	4 241
Thorild 12	Fastighet Kilbäcksvägen AB	Bibliotek/Kontor/Handel/ Parkering	7 221
Heimdals 17	Fastighet Rådhusgatan AB	Kontor/Bostäder	5 052
Bagaregården 17:23	Fastighets AB Malmsjögatan	Industri/Kontor	9 442

Intäkter och resultat

Koncernens intäkter uppgick till 39,5 mkr och avser endast sista kvartalet 2024. Driftöverskottet uppgick till 24 mkr och resultatet efter finansnetto uppgick till 9,3 mkr. I samband med övergången till IFRS har förvaltningsfastigheterna värderats och redovisats till marknadsvärdet. Omvärderingen har medfört en orealiserad värdeförändring om 474,2 mkr. Resultatet före skatt inkl värdeförändringar på fastigheter uppgick till 483,5 mkr.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, KONCERNEN

	2024*
Hysesintäkter	39 502**
Driftöverskott	24 059
Resultat efter finansiella poster	483 519
Balansomslutning	1 901 006
Soliditet (%)	19,7
Belåningsgrad (%)	56,4
Räntetäckningsgrad ggr	1,6

*Koncernen bildades 2024 varför inga jämförelsesiffror finns.

** Siffrorna avser 3 månaders verksamhet.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE*, MODERBOLAGET

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 445	0	0
Res. efter finansiella poster	-2 131	-1	-1
Balansomslutning	377 663	23	24
Soliditet (%)	2,4	100,0	100,0

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Investeringar**Koncernen**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 1 381 809 tkr, i huvudsak omfattande inköp av byggnader och mark, som finansierats koncerninternt med reverser.

Moderbolaget

Bolagets investeringar i finansiella anläggningstillgångar har under året uppgått till 139 035 tkr (0 tkr). Dessa avser investeringar i dotterbolag som har finansierats koncerninternt.

Kassaflöde och finansiell ställning

Forshem Fastigheters tillgångar uppgick den 31 december till 1 901 mkr. Det egna kapitalet uppgick till 375 mkr. Soliditeten uppgick till 19,7 procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet uppgick till -1,6 mkr. Kassaflöde från den löpande verksamheten -51,3 mkr.

Koncernens likvida medel uppgick till 23,2 mkr.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 procent av EHF AB, org nr 556525-1104, med säte i Götene kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under september 2024 har bolagen Forshem 1, Forshem 2 och Forshem 3 inklusive dotterbolag koncerninternt förvärvats av moderbolaget EHF AB samt systerbolaget Götenehus Group AB.

Detta skedde till bokförda värden. Samtidigt som denna struktur bildades så övergick också personal för förvaltning och utveckling av fastigheterna till Forshem Fastigheter AB. Koncernen har bedrivit verksamhet under 3 månader 2024 och valt att redovisa enligt IFRS för att bäst belysa fastigheternas värde. Moderbolaget har under året ändrat redovisningsprinciper till RFR 2, för mer info se not 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Framtida utveckling

Bedömningen är att utvecklingen under 2025 kommer att präglas av fortsatt osäkerhet i omvärlden. Det finns även tecken på stabilisering. Inflationen har sjunkit tillbaka, vilket ökar sannolikheten för räntesänkningar under året. Detta kan bidra till ett mer förutsägbart ränteläge, stabilare fastighetsvärden och en gradvis återhämtning på transaktionsmarknaden.

Forshem Fastigheter har ett kommersiellt fastighetsbestånd med god geografisk spridning och attraktiva utvecklingsmöjligheter. Bolaget har en tydlig strategi att skapa värden genom aktiv förvaltning och förädling. Bolaget har samtidigt en flexibel och effektiv organisation. Fastighetsbeståndet bedöms ha god potential för vidareutveckling.

Tillgång till finansiering är en avgörande faktor. Forshem Fastigheter har en stabil bas i det befintliga fastighetsbeståndet och nära relationer med flera banker och det finns goda möjligheter till marknadsmässig finansiering för rätt typ av projekt med attraktiv risk och avkastning.

Risker

Forshem Fastigheter koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Hyror och kunder

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar koncernen att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 86 procent och speglar väl utvecklingen och konjunkturläget vad avser efterfrågan på lokalytor i de regioner företaget verkar. En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka förvaltningsresultatet med ca +/- 1,3 msek.

Skuldförvaltning och riskhantering

Koncernens största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån samt att arbeta med ett flertal banker. Det arbetet säkerställer att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls.

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation.

Det medför att ökade räntekostnader kompenseras av högre hyresintäkter. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder med 10,9 msek för räkenskapsåret 2025.

Av koncernens totala länestock vid årsskiftet har 1,5 procent kapitalförfall inom 12 månader. För mer information se Finansiell riskhantering samt not 22 Långfristiga skulder.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

Koncernen följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 13, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 92 msek vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent.

Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till 23,6 procent och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till 15,5 procent.

Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har bolaget inhämtat en extern värdering på delar av koncernens fastighetsbestånd, totalt 49 procent. Resterande värdering har gjorts internt. Den externa värderingen har utförts av Göteborgsbryggan Fastighetsekonomi KB baserad på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår till 10 år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre eller kortare än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om två procent från 2025 och framåt. Den interna modellen görs på motsvarande sätt som den externa.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen i koncernens kommersiella lokaler bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängd till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser (lokaler och bostäder) bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick, se not 13.

Miljö- och hållbarhetsarbetet

Forshem Fastigheter arbetar långsiktigt för en hållbar utveckling av fastigheter och samhällen där människor trivs att leva och verka. Hållbarhet är en naturlig del av bolagets verksamhet och omfattar miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter. Arbetet styrs av koncernens policys och mål, med koppling till FN:s globala mål i Agenda 2030. Bolaget fokuserar särskilt på energieffektivisering och samverkan med leverantörer och hyresgäster för att minska klimatpåverkan. Solcellsinstallationer och främjande av hållbar mobilitet är exempel på praktiska insatser. Forshem Fastigheter strävar efter att utveckla trygga, levande stadsmiljöer och erbjuder en inkluderande och hälsosam arbetsplats för sina medarbetare. Målet är att minska bolagets klimatavtryck och bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till aktieägarna för verksamhetsåret 2024.

Till årsstämman förfogande står	
Balanserad förlust	-2 079
Erhållna aktieägartillskott	5 000 000
Årets förlust	-936 477
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	4 061 444

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

ank=20250627-2025070103799

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	Not	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsen		
Hysesintäkter	3, 4, 5	39 502
Fastighetskostnader		-15 442
Driftsöverskott		24 060
Rörelsens kostnader och övriga intäkter	8	
Intäkter fastighetsförvaltning	3	519
Administrationskostnader	7	-1 058
Övriga rörelseintäkter	6	395
Resultat före finansiella poster		23 916
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	9	568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-15 216
Resultat efter finansiella poster		9 328
Värdet förändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	13	474 191
Resultat före skatt		483 519
Skatt på årets resultat	12	-100 891
Övriga skatter		2
ÅRETS RESULTAT		382 630
Hänförligt till: Moderföretagets aktieägare		382 630
Koncernens totalresultat överensstämmer med Årets resultat.		

anK=20250627-2025070103800

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	13	1 856 000
Andra långfristiga fordringar	17	4 000
Summa anläggningstillgångar		1 860 000
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter		5 954
Kundfordringar	18	3 475
Övriga fordringar		3 448
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4 775
Kassa och bank	25	23 164
Summa omsättningstillgångar		41 006
SUMMA TILLGÅNGAR		1 901 006
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	25	5 025
Annat eget kapital inklusive årets resultat		370 359
Summa eget kapital		375 384
LÅNGFRISTIGA SKULDER	22	
Skulder till kreditinstitut		1 054 102
Skulder till koncernföretag		293 021
Övriga skulder		22 363
Uppskjuten skatteskuld	16	99 430
Summa långfristiga skulder		1 468 916
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	22	15 972
Leverantörsskulder		12 000
Aktuell skatteskuld		1 653
Övriga skulder		4 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	22 338
Summa kortfristiga skulder		56 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 901 006

ank=20250627;2025070103801

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
TILLGÅNGAR				
Belopp vid årets ingång	25	0	-2	23
Nyemission	5 000	0	0	5 000
Ovillkorat aktieägartillskott		5 000	0	5 000
Koncernbidrag	0	0	-17 270	-17 270
Årets vinst			382 631	382 631
Belopp vid årets utgång	5 025	5 000	365 359	375 384

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Intäkter fastighetsförvaltning		1 445	0
Administrationskostnader	7	-2 645	-1
Rörelseresultat		-1 200	-1
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	10	1 690	0
Räntekostnader till koncernföretag	11	-2 621	-0
Resultat efter finansiella poster		-2 131	-1
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		27 095	0
Lämnade koncernbidrag		-25 900	0
Resultat före skatt		-936	0
Skatt på årets resultat	12	0	0
ÅRETS RESULTAT		-936	-1

ank=20250627;2025070103803

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	139 035	0
Fordringar hos koncernföretag	15	236 241	0
Summa anläggningstillgångar		375 276	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		940	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	731	0
		1 671	0
Kassa och bank		716	23
Kassa och bank		716	23
Summa omsättningstillgångar		2 387	23
SUMMA TILLGÅNGAR		377 663	23
	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	5 025	25
		5 025	25
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2	-1
Erhållet aktieägartillskott		5 000	0
Årets resultat		-936	-1
		4 062	-2
Summa eget kapital		9 087	23
LÅNGFRISTIGA SKULDER	22		
Skulder till koncernföretag		365 773	0
Summa långfristiga skulder		365 773	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 069	0
Övriga skulder		317	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 417	0
Summa kortfristiga skulder		2 803	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		377 663	23

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25	0	-2	0	23
Nyemission	5 000	0	0	0	5 000
Ovillkorat aktieägartillskott			5 000		5 000
Årets förlust				-936	-936
Belopp vid årets utgång	5 025	0	4 998	-936	9 087

ank=20250627;2025070103805

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	Koncernen 2024-01-01 2024-12-31	Moderbolaget 2024-01-01 2024-12-31 2023-01-01 2023-12-31	
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster		483 519	-2 131	-1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-472 100	-1 703	0
Erlagd ränta		-13 034		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 615	-3 834	-1
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-32 587	17 624	0
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-17 051	-13 097	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-51 253	693	0
Investeringsverksamheten				
Placering i andra långfristiga fordringar		-4 000	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 000	0	0
Finansieringsverksamheten				
Upptagna långfristiga lån		80 700	0	0
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-2 305	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		78 395	0	0
Förändring av likvida medel		23 142	693	-1
Likvida medel vid årets början		23	23	24
Likvida medel vid årets slut	25	23 165	716	23

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Forshem Fastigheter-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärde-metoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter, samt finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. Moderbolaget har under året ändrat redovisningsprinciper till RFR 2, övergången har ej medfört några effekter då bolaget bedrivit begränsad verksamhet tidigare år.

IFRS 9 tillämpas ej i moderbolaget. Moderbolaget tillämpar i stället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument, p. 3-10). Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag lämnade från moderbolag och koncernbidrag erhållna

till moderbolag från dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande bolaget som en ökning av eget kapital.

Koncernens redovisningsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet samt hyresintäkter. Koncernens intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter från fastigheter och intäkter från fastighetsförvaltning. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

Fastighetsförvaltning

Koncernen säljer olika former av tjänster i form av ekonomisk administration samt fastighetsskötsel. Intäkter från fastighetsförvaltning redovisas i takt med att tjänsterna utförs. Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt, varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidslösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som fordran uppkommer, i de fall inga ytterligare åtgärder krävs från bolagets sida.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Koncernen redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då risker och förmåner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningens tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på

priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlätas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till marknadsvärde reducerat med projektutgift och projektrisk. I not 13 samt i förvaltningsberättelsen (Fastigheternas värde) finns en närmare beskrivning för grunderna för Forshem Fastigheters värdering av förvaltningsfastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Vid avyttring redovisas eventuell lämnad rabatt hänförlig till temporära skatteeffekter som en skattekostnad.

Omsättningsfastigheter

Omsättningsfastigheter omfattar exploateringsmark. De är upptagna till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Exploateringsmark är koncernens innehav av mark- och byggrätter för framtida byggnation. Exploateringsmark redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då äganderätten har övergått till koncernen. Omrubricering från exploateringsmark till pågående projekt sker när projektet byggstartas.

Pågående arbeten

Pågående arbeten utgörs av nedlagda kostnader, upptagna till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång

Per varje balansdag bedömer företaget om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. Bedömningen görs individuellt post för post. Företagets värdepappersportfölj utgör en post då företaget utformat och dokumenterat en riskspridningsstrategi och de finansiella instrumenten i portföljen är klart identifierbara.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde görs nedskrivning av redovisat värde till nuvärdet av den bästa uppskattningen av framtida kassaflöden diskonterat med tillgångens ursprungliga effektivränta eller aktuell ränta på balansdagen för tillgångar med rörlig förräntning. Tillgångar med rörlig ränta diskonteras med aktuell ränta på balansdagen. För finansiella anläggningstillgångar som handlas på en aktiv marknad har företaget valt att göra nedskrivningar till verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader.

För finansiella anläggningstillgångar som inte värderas till upplupet anskaffningsvärde görs nedskrivning av redovisat värde till det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av den bästa uppskattningen av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas ge.

Per varje balansdag bedöms om en tidigare nedskrivning ska återföras helt eller delvis till följd av att de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som ytterligare information se not 5 operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Skatter

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

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

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärf eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Ersättningar till anställda

Avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande.

Finansiell riskhantering

Finansiella riskfaktorer

Forshem Fastigheter utsätts genom sin verksamhet för flera olika finansiella risker: Marknadsrisk, kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Finans- och riskhanteringen administreras av företagets ekonomiavdelning på direktiv av ägare och styrelse.

a)Marknadsrisk

(i)Valutarisk

Koncernen verkar i allt väsentligt nationellt inom Sverige och utsätts därmed inte för några större valutarisker.

(ii)Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Koncernen tar vanligtvis upp långfristiga lån till rörlig ränta och upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta (3 mån stibor) uppgick per balansdagen till 1 063 061 tkr och koncernens likvida medel uppgick till 23 165 tkr.

b)Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kund- och hyresfordringar. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker samt utestående kund- och hyresfordringar. Koncernens kunders kredit kontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En bedömning av kreditrisk görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för både nya och befintliga kunder. Bankgaranti, borgensåtagande eller depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik.

c)Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Likviditetsprognoser upprättas löpande av koncernens ekonomiavdelning med rapportering till ledning, styrelse och ägare.

Ekonomiavdelningen följer noga koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Ekonomiavdelningen säkerställer också att koncernen löpande bibehåller tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter.

d)Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Forshem Fastigheter inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Framtida likviditetsbelastning avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån.

Refinansiering sker löpande.

LÖPTIDER PER 31 DECEMBER 2024

	Mindre än 1 år	2-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	15 972	91 809	962 293	1 070 074
Övriga långa skulder	2 120	8 476	304 788	315 384
Leverantörsskulder	12 000	0	0	12 000
Övriga korta skulder	4 743	0	0	4 743
Förutb intäkter och uppl kostnader	22 338	0	0	22 338
Summa	57 173	100 285	1 267 081	1 424 539

Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. Koncernen bedömer kapitalet på basis av belåningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som räntebärande lån minskat med likvida medel.

Tkr	2024-12-31
Totala skulder till kreditinstitut	1 070 074
Avgår likvida medel	23 165
Nettoskuld	1 046 909
Förvaltningsfastigheter marknadsvärde	1 856 000
Belåningsgrad	56,4%

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Not 13 värdeförändring förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Värdering av underskottsavdrag

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag. Dessutom undersöker koncernen ifall det är tillämpligt att aktivera nya uppskjutna skattefordringar avseende årets skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran redovisas endast för underskottsavdrag för vilka det är sannolikt att de kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och mot skattepliktiga temporära skillnader. Koncernen har redovisat uppskjuten skattefordran för de underskottsavdrag som finns i moderbolaget och i koncernen då det bedöms sannolikt att dessa underskottsavdrag kan nyttjas mot framtida överskott. Koncernens underskottsavdrag uppgår till 3 853 tkr.

ank=20250627-2025070103810

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3 Nettoomsättning

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Hyresintäkter	39 501	0	0
Summa	39 501	0	0

Not 4 Inköp och försäljning inom koncernen

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0	5,6%	0
Andel av inköpen som avser koncernföretag	0	13,0%	0

Not 5 Leasingavtal – Operationell leasing leasegivare

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:			
Inom 1 år	131 417	0	0
Mellan 2 till 5 år	351 092	0	0
Senare än 5 år	411 075	0	0
Summa	893 584	0	0

Framtida minimileasingavgifter utgörs av hyresintäkter. Avtalen löper mellan 3 månader och 10 år. Hyror för bostäder kan sägas upp med 3 månader. Bedömningen är att dessa avtal löpande förlängs.

Not 6 Övriga rörelseintäkter

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Stöd	6	0	0
Övrigt	389	0	0
Summa	395	0	0

Not 7 Ersättning till revisorer

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Revisionsuppdrag	150	150	0
RevisorsCentrum i Skövde AB Revisionsuppdrag	526	0	0
Summa	676	150	0

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkrings-tjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 8 Personal

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Medelantalet anställda			
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.			
Medelantal anställda har varit	1	1	0
Löner, ersättningar m.m.			
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:			
Styrelsen och VD:			
Löner och ersättningar	260	260	0
Pensionskostnader	83	83	0
Summa	343	343	0
Övriga anställda:			
Löner och ersättningar	558	420	0
Pensionskostnader	33	28	0
Summa	591	448	0
Sociala kostnader	323	280	
Summa styrelse och övriga	1 257	1 071	0

Vid årsskiftet hade koncernen 5 st anställda.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Realisationsresultat	568	0	0
Summa	568	0	0

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Räntor	60	0	0
Koncernränta, EHF AB	0	1 690	0
Summa	60	1 690	0

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Koncernränta, EHF AB	5 696	2 621	0
Övriga räntekostnader	9 519	0	0
Summa	15 215	2 621	0

Not 12 Skatt på årets resultat

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Aktuell skatt	-4 721	0	0
Uppskjuten skatt	-96 170	0	0
Summa	-100 891	0	0
Avstämning av effektiv skatt			
Resultat före skatt	483 519	-936	-1
Skattekostnad 20,60%	-99 605	193	0
Skatteeffekt av:			
Ej avdragsgilla kostnader	-1 287	-193	0
Summa	-100 891	0	0

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Tkr	2024
Ingående anskaffningsvärde	0
Förvärv genom dotterbolag	1 381 809
Värdeförändringar	474 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 856 000
Utgående redovisat värde	1 856 000

Känslighetsanalys Fastighetsvärdering

Tkr	Förändring+/-	Resultateffekt före skatt
Marknadsvärde fastighet	+/-5%	+/-93
Direktavkastningskrav	+/-0,25%	+/-94
Hyresintäkter	+/-5%	+/-152
Fastighetskostnader	+/-5%	+/-60

Värdering av förvaltnings- och projektfastigheter

Värderingen sker enligt IFRS 13, nivå 3 i stycket avseende värderingen av fastigheterna. Samtliga fastigheter i Forshem Fastigheters bestånd externvärderas minst en gång vart tredje år av oberoende värderingsföretag. Fastigheterna har värderats av Göteborgsbryggan fastighetsekonomi KB som är oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer samt med aktuella kunskaper i fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Under året har 49% av beståndet varit föremål för externa värderingar. Övriga beståndet har värderats internt enligt samma modell. Genomsnittligt avkastningskrav är 7,5 %.

Fastigheterna värderas till verkligt värde, det vill säga ett bedömt marknadsvärde utan hänsyn till portföljeffekter. Vid förvaltningsfastigheter och projektfastigheter används i normalfallet en kassaflödesmodell där driftöverskotten minus återstående investeringar nuvärdesberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod. Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

- (+) Hyresinbetalningar
- (-) Driftkostnader (inklusive fastighetsskatt och eventuell tomträttsavgäld)
- (-) Underhållskostnader
- (=) Driftöverskott
- (-) Avdrag för investeringar
- (=) Kassaflöde

Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden.

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter. En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

”Information från Forshem Fastigheter om skick, hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.

”Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.

”Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.

Kategorisering av fastigheter

Forshem Fastigheter AB hanterar hela beståndet som en kategori. Det är genomgående kommersiella fastigheter. Geografiskt ligger fastighetsportföljen koncentrerad i Västra Sverige.

Not 14 Andelar i koncernföretag

Företag, organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Moderbolaget	
			2024	2023
Forshem 1 AB, 556995-5817	Götene	101 000 100,00%	11 550	0
Forshem 2 AB, 559457-0771	Uddevalle	250 100,00%	5 025	0
Forshem 3 AB, 559327-5620	Götene	1000 100,00%	122 460	0
Summa			139 035	0
Tkr			2024	
Ingående anskaffningsvärde			0	
Inköp			139 035	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			139 035	
Utgående redovisat värde			139 035	

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	0	0	0
Tillkommande	0	236 241	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	236 241	0
Utgående redovisat värde	0	236 241	0

Not 16 Uppskjuten skatt

Tkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	89 560	89 560
Obeskattade reserver	-	10 709	10 709
Underskottsavdrag	839	-	839
Summa	839	100 269	99 430

Not 17 Andra långfristiga fordringar

Tkr	Uppskjuten skatteskuld
Ingående anskaffningsvärde	0
Nya lån	5 000
Amorteringar	-1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000
Utgående redovisat värde	4 000

Not 18 Kundfordringar

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Kundfordringar	2 947	0	0
Koncernkundfordringar	527	940	0
Summa	3 475	940	0

Alla kundfordringar förfaller och förväntas betalas inom 30 dagar.

ank=20250627;2025070103814

Not 19 Finansiella instrument

Tkr	2024
Tillgångar	
Hyres- och kundfordringar	3 475
Övriga kortfristiga fordringar	3 448
Likvida medel	23 164
Skulder	
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1 070 074
Övriga räntebärande skulder	22 363
Koncernskulder	293 021
Leverantörsskulder	12 000
Skatteskulder	1 653
Övriga skulder	4 743
Summa	1 403 854

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Upplupna intäkter	1 774	0	0
Förutbetalda kostnader	3 001	731	0
Summa	4 775	731	0

Not 21 Upplysningar om aktiekapital

Kr	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	1 000	25
Nyemission	200 000	0
Antal/värde vid årets utgång	201 000	25

Not 22 Långfristiga skulder

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Skulder till kreditinstitut	1 070 074	0	0
Amortering inom 1 år	12 852	0	0
Amortering inom 2 till 5 år	72 566	0	0
Amortering efter 5 år	984 656	0	0
Summa	1 070 074	0	0
Övriga långfristiga skulder	22 363	0	0
Amortering inom 1 år	3 120	0	0
Amortering inom 2 till 5 år	19 243	0	0
Summa	22 363	0	0
Skulder till koncernföretag, EHF AB	293 021	365 773	0
Amortering efter 5 år	293 021	365 773	0
Summa	293 021	365 773	0
Summa amortering inom 1 år	15 972	0	0
Summa amortering inom 2 till 5 år	91 809	0	0
Summa amortering efter 5 år	1 277 677	365 773	0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Upplupna räntor	2 090	0	0
Personalrelaterade skulder	991	992	0
Upplupna kostnader	5 141	425	0
Förutbetald hyresintäkt	14 116	0	0
Summa	22 338	1 417	0

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-474 191	0	0
Upplupen ränta	2 090	-1 703	0
Summa	-472 101	-1 703	0

Not 25 Likvida medel

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Kassa och bank	23 165	716	23
Summa	23 165	716	23

Not 26 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten, koncern

Tkr	2024-09-30	Kassainflöde	Kassautflöde	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	–	80 700	–	80 700
Övriga skulder	–	–	-2 305	-2 305
Summa	–	80 700	-2 305	78 395

Not 27 Ställda säkerheter

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Fastighetsinteckningar	1 129 415	0	0

Not 28 Eventualförpliktelser

Tkr	Koncernen	Moderbolaget	
	2024	2024	2023
Borgen för koncernföretag	318 925	189 347	0
Aktier i koncernföretag	35 306	0	0
Summa	354 231	189 347	0

Not 29 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till EHF AB, Org.nr. 556525-1104 med säte i Götene kommun där också koncernredovisning upprättas.

Not 30 Definition av nyckeltal

Soliditet – Eget kapital i procent av balansomslutning

Hyresvärde – Helårsjusterade kontrakterade hyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Räntetäckningsgrad – Resultat före skatt med återläggning av finansnetto och återläggning värdeförändringar, i förhållande till finansnettot.

Belåningsgrad – Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel) dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Götene den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Claes Hansson
Ordförande

Erik Hemberg

Per Alexanderson
Verkställande direktör

Annette Hemberg

Fabian Dahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

ank=20250627;2025070103817

Forshem

FASTIGHETER

Forshem Fastigheter | Box 92 | 451 15 Uddevalla | Telefon 0511-34 56 00 | forshemfastigheter.se

Ärendereferens: 3305413

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Claes Hansson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-19 08:57:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: 30b3673c672a4115a34e9dba81c983db

Underskrift 2

Namn: Erik Hemberg
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-19 09:07:48 GMT+02:00
Transaktions-ID: 74e1e38d8746495086b0d65e2f6091eb

Underskrift 3

Namn: Anette Hemberg
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-19 10:52:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4c462ec148064587a4bee0cf7aa20d19

Underskrift 4

Namn: Per Alexanderson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-19 14:53:04 GMT+02:00
Transaktions-ID: c2926ce9411942cfafb2d1895473c29a

Underskrift 5

Namn: Fabian Dahl
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-19 15:21:56 GMT+02:00
Transaktions-ID: f6dcd6084ab3466b9164509235b7309f

Underskrift 6

Namn: Bengt Kron
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-19 17:11:45 GMT+02:00
Transaktions-ID: 10a07732fd0f40b182ef1a964fc04480

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Forshem Fastigheter AB, org.nr 559374-9426

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Forshem Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

ank=20250627-2025070103819

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Forshem Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Deltagare

Kopia överensstämmer
med original.....

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-19 15:11:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250627;2025070103821