

Årsredovisning för
Fortinova Bostäder 14 AB

556749-0817

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-26.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

John Wennevid
Styrelseledamot

2026-05-27

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fortinova Bostäder 14 AB, 556749-0817, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Siken 16-17 i Varbergs kommun. Den uthyrningsbara ytan är ca 1400 kvm och utgör bostäder.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Fortinova Fastigheter AB (publ), org nr 556826-6943. Fortinova Fastigheter AB (publ) är moderföretag i den koncern bolaget ingår.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under året har bolaget avyttrat fastigheten Haren 3 genom försäljning av aktierna i ett fastighetsägande bolag. Transaktionen har genomförts som en bolagspaketerad fastighetsförsäljning. Avyttringen har påverkat årets resultat positivt med 2 748 tkr.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	Belopp i Tkr 2023
Nettoomsättning	1 799	1 865	1 729
Resultat efter finansiella poster	2 814	723	870
Avkastning på eget kapital %	41,2	19,5	5,2
Balansomslutning	19 518	18 328	30 904
Soliditet %	35	20,2	54,3

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning
Totala tillgångar.

Soliditet
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	100	3 671	-63
Balanseras i ny räkning		-63	63
Årets resultat			3 117
Utgående balans	100	3 609	3 117

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	3 608 534
Årets resultat	3 116 588
Medel att disponera	6 725 122
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	6 725 122
Summa	6 725 122

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter		1 799	1 865
Övriga rörelseintäkter		0	24
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		1 799	1 889
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 368	-1 068
Administrativa kostnader		-80	-68
Övriga externa kostnader		-7	-22
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-101	-100
Summa rörelsens kostnader		-1 556	-1 258
Rörelseresultat		243	631
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 748	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	321	749
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-498	-658
Summa resultat från finansiella poster		2 571	92
Resultat efter finansiella poster		2 814	723
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		400	0
Lämnade koncernbidrag		0	-800
Summa bokslutsdispositioner		400	-800
Resultat före skatt		3 214	-77
Skatter			
Skatt på årets resultat		-97	15
Summa skatter		-97	15
Årets resultat		3 117	-63

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 909	11 182
Inventarier, verktyg och installationer	6	12	20
Summa materiella anläggningstillgångar		8 922	11 202
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	7	4 595	4 995
Uppskjuten skattefordran	8	0	41
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 595	5 036
Summa anläggningstillgångar		13 516	16 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		81	158
Övriga fordringar		4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76	88
Summa kortfristiga fordringar		161	249
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 840	1 842
Summa kassa och bank		5 840	1 842
Summa omsättningstillgångar		6 001	2 090
SUMMA TILLGÅNGAR		19 518	18 328

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 609	3 671
Årets resultat		3 117	-63
Summa fritt eget kapital		6 725	3 609
Summa eget kapital		6 825	3 709
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	110	85
Summa avsättningar		110	85
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 200	13 212
Skulder till koncernföretag		0	800
Övriga skulder		172	265
Summa långfristiga skulder		12 372	14 277
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		37	35
Skulder till koncernföretag		52	34
Aktuella skatteskulder		0	44
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		121	146
Summa kortfristiga skulder		210	258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 518	18 328

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt över hyresperioden i enlighet med villkoren i respektive hyresavtal. Avtalade hyresrabatter och andra incitament redovisas som en minskning av hyresintäkterna och periodiseras linjärt över den avtalade hyresperioden. Hyresavisering sker löpande och intäktsförs i den period som hyran avser.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att villkoren för stödet är uppfyllda.

Erhållet elstöd redovisas som övrig rörelseintäkt i den period som stödet avser.

Skatter

Aktuell skatt avser skatt på årets skattemässiga resultat samt justering av tidigare års skatt och beräknas enligt de skattesatser som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden. Värdering sker med de skattesatser som är beslutade per balansdagen och som bedöms gälla vid återföring. Uppskjuten skattefordran redovisas i den mån det är sannolikt att den kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas direkt mot eget kapital, varvid även skatteeffekten redovisas i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

	<i>År</i>
Byggnader	25-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Säkringsredovisning

Bolaget tillämpar säkringsredovisning för ränteswappar som används för att säkra rörlig ränterisk på låneskulder. Säkringsförhållandet dokumenteras vid ingående och bedöms löpande vara ekonomiskt effektivt.

Ränteswappar redovisas så att räntekostnaden motsvarar en fast ränta. Skillnaden mellan fast och rörlig ränta enligt swapavtalet redovisas löpande som en del av räntekostnaden.

Den ekonomiska innebörden är att den säkrade skulden redovisas som om den haft fast ränta under säkringsperioden.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga bedömningar eller uppskattningar har gjorts som har betydande effekt på de redovisade beloppen i den finansiella rapporten eller skulle innebära en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Ränteintäkter		
Koncernföretag	149	401
Övriga företag	172	348
Summa	321	749

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Räntekostnader		
Övriga företag	498	658
Summa	498	658

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 749	12 749
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar/utrangeringar	-2 324	0
Utgående anskaffningsvärden	10 425	12 749
Ingående avskrivningar	-1 567	-1 470
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	144	0
Årets avskrivningar	-93	-97
Utgående avskrivningar	-1 516	-1 567
Redovisat värde	8 909	11 182

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	24
Utgående anskaffningsvärden	24	24
Ingående avskrivningar	-3	0
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-8	-3
Utgående avskrivningar	-11	-3
Redovisat värde	12	20

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 995	17 995
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	400	0
Reglerade fordringar	-800	-13 000
Utgående anskaffningsvärden	4 595	4 995
Redovisat värde	4 595	4 995

Not 8 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skattefordran

<i>Typ av skillnad/avdrag</i>	<i>2025-12-31</i>		<i>2024-12-31</i>	
	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skattefordran</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skattefordran</i>
Uppskjuten skatt på underskott		0		41
Summa specifikation uppskjuten skattefordran		0		41
Uppskjuten skattefordran				41

Specifikation uppskjuten skatteskuld

<i>Typ av skillnad/avdrag</i>	<i>2025-12-31</i>		<i>2024-12-31</i>	
	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>
Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark		110		85
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		110		85
Uppskjuten skatteskuld		110		85

Not 9 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Banklån	12 200	13 212
Summa	12 200	13 212

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	12 200	15 530
Summa ställda säkerheter		12 200	15 530

Not 11 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Typ av moderföretag</i>	<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning	Fortinova Fastigheter AB (publ)	556826-6943	Varberg

