
Fortis Fastigheter AB

556462-5092

Årsredovisning och Koncernredovisning

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll

Sid. 2-3	Förvaltningsberättelse
Sid. 4	Resultaträkning koncern
Sid. 5-6	Balansräkning koncern
Sid. 7	Kassaflöde koncern
Sid. 8	Resultaträkning moderbolag
Sid. 9-10	Balansräkning moderbolag
Sid. 11	Kassaflödesanalys moderbolag
Sid. 12-19	Tilläggsupplysningar

Undertecknad styrelseledamot i bolaget

intygar härmed, att en med denna avskrift likalydande

resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie

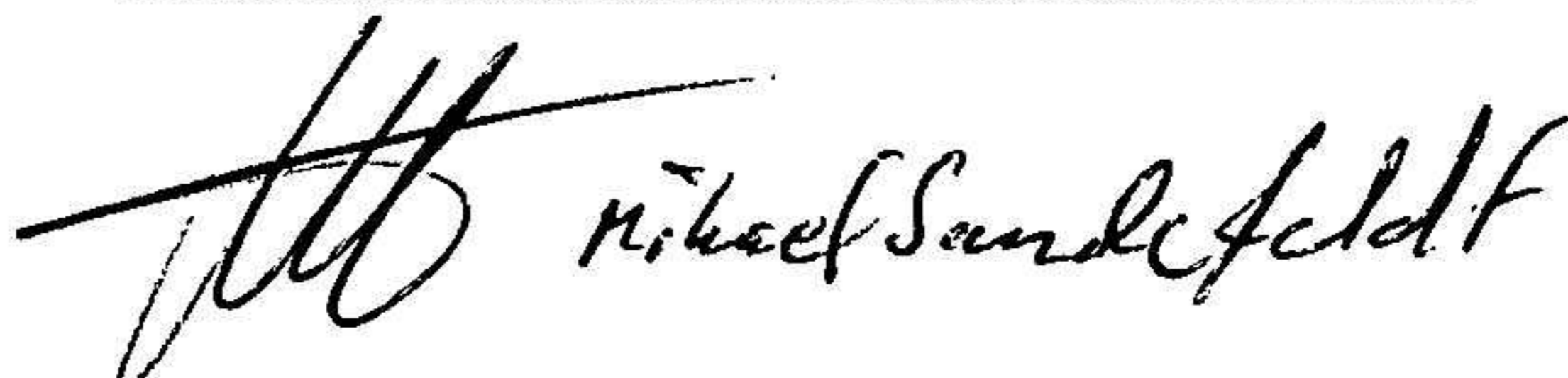
bolagsstämma den 30 juni 2025

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till

vinstdisposition / ~~förslag beträffande den uppkomma~~

~~förlusten.~~

Stockholm den 250711


Mikael Sandfeldt

Fortis Fastigheter AB
Org.nr 556462-5092

Styrelsen och verkställande direktören för Fortis Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget projekterar och utvecklar nya fastighetsprojekt.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
CCAJ Förvaltnings AB, (ställföreträdare Johan Berg)	2 000	2 000
Vargtornet AB, (ställföreträdare Carl Douglas)	1 670	1 670
	<u>3 670</u>	<u>3 670</u>

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Koncernen					
Nettoomsättning	89 676	67 437	60 448	61 132	74 481
Resultat efter finansiella poster	- 10 936 -	13 956	36 271 -	2 821	7 852
Rörelsemarginal (%)	32,9%	28,7%	27,4%	22,0%	34,0%
Kassalikviditet (%)	2,5%	47,0%	70,5%	169,5%	58,8%
Soliditet (%)	19,7%	21,0%	24,4%	28,2%	24,1%
Moderbolaget					
Nettoomsättning	4 113	1 329	1 188	1 488	1 833
Resultat efter finansiella poster	- 7 944 -	4 037 -	3 069 -	2 989 -	4 963
Rörelsemarginal (%)	-98,9%	-59,0%	-241,3%	211,5%	263,4
Kassalikviditet (%)	144,2%	273,4%	176,0%	887,2	263,8
Soliditet (%)	68,3%	68,4%	74,7%	85,3	82,0

För definition av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

ank=20250715;2025071602837

	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat	Innehav utan årets resultat	bestämman inflytande	Totalt
Koncernen (Tkr)						
Belopp vid årets ingång	367	339 408	6 970	- 15 593	13 578	344 730
Förändring uppskrivningsfond		-	- 15 593	15 593		-
Erhållna aktieägartillskott						-
Disposition enl. beslut av årets årsstämma utdelning			- 12 000			- 12 000
balanseras i ny räkning			-	-		-
Årets resultat				- 11 727	-	- 11 727
Belopp vid årets utgång	367	339 408	- 20 623	- 11 727	13 578	321 003

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	årets resultat	Totalt
Moderbolaget (Tkr)						
Belopp vid årets ingång	367	76 190	157 833	131 989	- 3 310	363 069
Nedskrivning uppskrivn. fond						-
Disposition enl. beslut av årets årsstämma				- 3 310	3 310	- 12 000
Erhållna aktieägartillskott						-
Årets resultat					- 3 849	- 3 310
Belopp vid årets utgång	367	76 190	157 833	116 679	- 3 849	347 220

Villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 104 952 225 kr (104 952 225 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	274 512 075
årets resultat	- 3 849 107
	270 662 968
disponeras så att i ny räkning överföres	270 662 968
	270 662 968

Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Resultaträkning koncern Tkr

Not 2024 2023

Hysesintäkter		89 676	67 437
Intäkter		89 676	67 437
Driftskostnader	2	-25 519	-19 652
Reparationer / underhållskostnader		-2 444	-2 620
F-skatt, tomträtt och arrenden		-2 589	-2 669
Fastighetskostnader		-30 552	-24 941
Driftsnetto i		59 124	42 496
Övriga projektintäkter		9 364	1 039
Övriga projektkostnader		-3 666	0
Driftsnetto i		5 698	1 039
Centraladministration		-8 350	-2 375
Förvaltningsresultat		56 472	41 160
Avskrivningar & utrangeringar		-27 006	-21 803
Rörelseresultat		29 466	19 357
Resultat från intressebolag	3	-1 343	-2 034
Finansiella intäkter	4	16 494	1 886
Finansiella kostnader	5	-55 553	-33 165
Finansnetto		-40 402	-33 313
Rörelseresultat före bokslutsdispositioner och ska		-10 936	-13 956
Aktuell skatt		-787	-2 005
Uppskjuten skatt		-4	368
Resultat efter skat		-11 727	-15 593

ank=20250715;2025071602838

Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Balansräkning koncern Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6 1 489 259 1 492 073

Pågående nyanläggningar 7 0 0

Maskiner och inventarier 8 20 701 804

Summa materiella anläggningstillgångar 1 509 960 1 492 877

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag 10,12 34 739 31 761

Andelar hos intresseföretag 9,11 606 148

Uppskjuten skattefordran 13 3 374 3 374

Andra långfristiga fordringar 14 33 0

Summa finansiella anläggningstillgångar 38 752 35 283

Summa anläggningstillgångar

1 548 712 1 528 160

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Pågående arbete 31 978 15 382

Kundfordringar 18 696 7 653

Aktuell skattefordran 4 727 340

Övriga fordringar 2 048 2 929

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 15 2 942 14 574

Summa kortfristiga fordringar 60 391 40 878

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar 0 14 180

Summa kortfristiga placeringar 0 14 180

Kassa och bank 20 352 57 109

Summa kassa bank 20 352 57 109

Summa omsättningstillgångar

80 743 112 167

SUMMA TILLGÅNGAR

1 629 455 1 640 327

ank=20250715;2025071602839

6


Balansräkning koncern Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		367	367
Övrigt tillskjutet kapital	16	339 408	339 408
Annat eget kapital inkl årets resultat		-32 145	-8 623
<i>Summa eget kapital hämförigt till moderbolagets aktieägare</i>		<u>307 630</u>	<u>331 152</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		13 372	13 578
<i>Summa eget kapital</i>		<u>321 002</u>	<u>344 730</u>

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld		72 058	72 054
Övriga avsättningar		704	11
<i>Summa avsättningar</i>		<u>72 762</u>	<u>72 065</u>


Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	0	0
Övriga långfristiga skulder	18	113 021	113 003
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>113 021</u>	<u>113 003</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinst.	17	1 064 487	1 062 286
Förskott från kunder		22	60
Leverantörsskulder		24 148	21 075
Skulder till intresseföretag		0	0
Skatteskuld		498	1 729
Övriga skulder		1 502	1 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	32 013	23 425
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 122 670</u>	<u>1 110 529</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>1 629 455</u></u>	<u><u>1 640 327</u></u>

ank=20250715;2025071602840

6


Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Kassaflödesanalys

2024

2023

Koncern

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	29 467	19 358
Avskrivningar	27 006	21 803
	<u>56 473</u>	<u>41 161</u>
Erhållen ränta	16 494	1 886
Erlagd ränta	- 55 553	- 23 820
Betald inkomstskatt	- 6 405	- 776
	<u>11 009</u>	<u>18 451</u>
<i>Justering för</i>		
Ökning/minskning lager/pågående arbete	- 16 596	- 4 768
Ökning/minskning övriga omsättningstillgångar	- 10 791	308
Minskning/ökning kortfristiga skulder	67 479	- 18 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 101	- 4 290

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -	44 289	- 173 478
Sålda materiella anläggningstillgångar	200	291
Investeringar i dotterbolag	- 44 051	-
Investeringar i intressebolag	- 1 108	- 2 635
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillg.	- 3 138	- 4 731
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anlä	127	8 658
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	14 180	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 78 079	- 171 895

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	7 995	358 501
Amortering av skuld	- 5 775	- 170 701
Utdelning/tillskott till/från minoritet	-	- 1 463
Utbetald utdelning	- 11 999	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 9 779	186 337

Årets kassaflöde

	- 36 757	10 152
Ingående likvida medel	57 109	46 957
Årets förändring	- 36 757	10 152
Utgående likvida medel	20 352	57 109

ank=20250715;2025071602841

Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Resultaträkning moderbolag Tkr

Not

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	1	4 113	1 329
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>4 113</u>	<u>1 329</u>

Rörelsekostnader

Produktionskostnader		-1 849	0
Övriga externa kostnader		-6 332	-2 113
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar		0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-8 181</u>	<u>-2 113</u>

RÖRELSERESULTAT

-4 068 **-784**

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Ränteintäkter och liknande intäkter	4	1 612	1 505
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-5 488	-4 758
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-3 876</u>	<u>-3 253</u>

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-7 944 **-4 037**

Bokslutsdispositioner

Erhållet koncernbidrag		9 813	14 897
Lämnat koncernbidrag		-5 718	-14 170
<i>Summa bokslutsdispositioner</i>		<u>4 095</u>	<u>727</u>

RESULTAT FÖRE SKATT

-3 849 **-3 310**

Aktuell skatt

0 0

ÅRETS RESULTAT

-3 849 **-3 310**

ank=20250715;2025071602842

Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Balansräkning moderbolag Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

8 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar

0 0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

9 317 807 317 732

Andelar i intresseföretag

11 5 836 4 728

Fordringar hos koncernföretag

10 110 615 107 988

Fordringar hos intresseföretag

12 34 739 31 762

Uppskjuten skattefordran

13 7 7

Andra långfristiga fordringar

14 32 0

Summa finansiella anläggningstillgångar

469 036 462 217

Summa anläggningstillgångar

469 036 462 217

Omsättningstillgångar

Varulager mm

Pågående arbete för annans räkning

15 513 15 304

15 513 15 304

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 121 0

Fordringar koncernföretag

14 461 12 173

Fordringar intresseföretag

0 0

Aktuella skattefordringar

30 30

Övriga fordringar

301 952

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 1 310 4 620

Summa kortfristiga fordringar

19 223 17 775

Kassa och bank

Kassa och bank

4 923 35 171

Summa kassa och bank

4 923 35 171

Summa omsättningstillgångar

39 659 68 250

SUMMA TILLGÅNGAR

508 695 530 467

ank=20250715;2025071602843

6

Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Balansräkning moderbolag Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

367

367

Uppskrivningsfond

16

76 190

76 190

Summa bundet eget kapital

76 557

76 557

Fritt eget kapital

Överkursfond

157 833

157 833

Balanserat resultat

116 679

131 990

Årets resultat

-3 849

-3 310

Summa fritt eget kapital

270 663

286 513

Summa eget kapital

347 220

363 070

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder koncernföretag

31 722

35 031

Övriga långfristiga skulder

18

113 003

113 003

Summa långfristiga skulder

144 725

148 034

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

507

107

Skulder till koncernföretag

2 279

11 262

Skulder till intressebolag och gemensamt styrda företag

0

0

Aktuella skatteskulder

0

0

Övriga skulder

896

412

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

13 068

7 582

Summa kortfristiga skulder

16 750

19 363

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

508 695

530 467

ank=20250715;2025071602844

Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Kassaflödesanalys

2024

2023

Moderbolag

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-	4 068	-	784
Avskrivningar		-		-
	-	4 068	-	784
Erhållen ränta		1 612		1 505
Erlagd ränta	-	2	-	3
Betald inkomstskatt	-	1	-	-
	-	2 459	-	718
<i>Justering för</i>				
Ökning/minskning lager/pågående arbete	-	208	-	4 769
Ökning/minskning övriga omsättningstillgångar		13 172	-	4 932
Minskning/ökning leverantörsskulder		400	-	106
Minskning/ökning kortfristiga skulder	-	14 215	-	3 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	3 310	-	5 397

Investeringsverksamheten

Investeringar i dotterbolag	-	75	-	10 672
Sålda dotterbolag		-		-
Investeringar i intressebolag	-	1 208	-	-
Uttag ur intressebolag		-		-
Sålda intressebolag		-		-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillg.	-	5 538	-	7 367
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggning		-		16 066
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	6 821	-	1 973

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-	3 310		35 261
Erhållet/lämnat koncernbidrag	-	4 804		7 179
Utbetald utdelning	-	12 000		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	20 114		42 440

Årets kassaflöde

	-	30 245		35 070
Ingående likvida medel		35 169		99
Årets förändring	-	30 245		35 070
Utgående likvida medel		4 924		35 169

ank=20250715;2025071602845

6


Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoföras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjande perioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Installationer	50-60
Stomkomplettering och inre ytskick	25-100
Fasad	75-200
Yttertak	25-40
Stomme och grund	100-200
Byggnadsinventarier	25-40
Inventarier	5-10

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuella kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens

6
✱

anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparatioer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Säkringsredovisning

Ränteswapavtal skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhålls fast ränta vilken redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. För dessa poster upprättas säkringsdokumentation.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omställningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. 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 de redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång ochen 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 regleringen av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av något av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska riskerna och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasingtagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företagits är leasgivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende på när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då

underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om det kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovising och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. pågående arbeten/kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Tilläggsupplysningar

ank=20250715-2025071602849

Not 2 Medelantalet anställda	2024	2023
Moderbolaget	0	0
Dotterbolagen	0	0
Not 3 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		
	Koncernen	Koncernen
	2024	2023
Resultatandelar	-650	-2 747
Förändring av förlustreserv	-693	713
Summa	-1 343	-2 034

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag			0	0
Ränteintäkter, intresseföretag	1 612	1 505	1 612	1 505
Resultat från avyttring av derivat	14 782	0	0	0
Ränteintäkter, övriga	99	381	0	0
Summa	16 493	1 886	1 612	1 505

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	0	0	0	0
Resultat från avyttring av derivat	0	3 520	0	0
Räntekostnader, övriga	55 553	29 645	5 488	4 758
Summa	55 553	33 165	5 488	4 758

Not 6 Byggnader och mark	Koncernen	Koncernen
	2024	2023
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	1 265 343	815 462
Anskaffningar	22 376	2 222
Genom förvärv av dotterföretag	0	447 659
Vid årets slut	1 287 719	1 265 343
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-78 376	-63 636
Årets avskrivningar	-18 333	-14 740
Vid årets slut	-96 709	-78 376
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
Vid årets början	305 105	311 962
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-6 857	-6 857
Vid årets slut	298 248	305 105

Utgående redovisat värde	1 489 258	1 492 072
Marknadsvärde	1 790 000	1 753 000

Not 7 Pågående nyanläggningar	Koncernen	Koncernen
	2024	2023
Vid årets början	0	276 753
Under året nedlagda kostnader	0	170 906
Omklassificeringar	0	-447 659
Utgående redovisat värde	0	0

ank=20250715-2025071602850

Not 8 Maskiner och inventarier	Koncernen	
	2024	2023
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	1 586	1 619
Nyanskaffningar	21 912	350
Avyttringar och utrangeringar	-200	-383
Vid årets slut	23 298	1 586
Vid årets början	-781	-667
Avyttringar och utrangeringar	0	92
Årets avskrivningar	-1 816	-206
Vid årets slut	-2 597	-781
Utgående redovisat värde	20 701	805

Not 9 Andelar i koncernföretag	Moderbolaget	
	2024	2023
Vid årets början	317 731	307 060
Återbetalda aktieägartillskott	75	-689
Lämnade aktieägartillskott	0	11 360
Utgående redovisat värde	317 806	317 731

Not 10 Fordringar hos koncernföretag	Moderbolaget	
	2024	2023
Vid årets början	107 988	124 055
Tillkommer, netto	0	0
Avgår, netto	2 627	-16 067
Utgående redovisat värde	110 615	107 988

Not 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

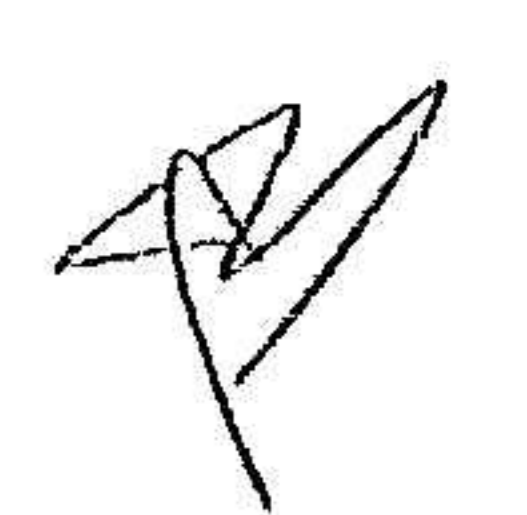
	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets början	148	260	-1 341	2 093
Resultatandelar från intressebolag	-650	-2 747	-3 380	-6 069
Förvärv/Lämnade aktieägartillskott	1 108	2 635	1 108	2 635
Utgående redovisat värde	606	148	-3 613	-1 341

Innehav av andelar i intresseföretag utgörs av följande:

Koncernen	Org nr	Säte	Ägarandel	Eget kapital	Resultat	Bokfört värde
						koncern
GreenDoor Sätra	559076-5862	Stockholm	20,0%	-3 402	-3 888	0
Hemmavid AB	559252-9993	Stockholm	28%	2 016	1 919	566
Storstaden Bostad Årsta AB	559242-7263	Stockholm	50%	25	-223	13
Storstaden Bostad Skarpnäck AB	559300-7163	Stockholm	50%	30	-294	15
Storstaden Bostad Veddesta AB	559340-0251	Stockholm	50%	-47	-823	0
Storstaden Bostad Hägersten AB	559430-7463	Stockholm	50%	25	-71	12
						606

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets början	31 761	27 029	31 761	27 029
Tillkommande fordringar	3 105	4 732	3 105	4 732
Amorteringar, avgående fordringar	-127	-	-127	-

6


Utgående redovisat värde	34 739	31 761	34 739	31 761
---------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Not 13 Uppskjutna skattefordringar	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2024	2023	2024	2023
Vid årets början	3 374	3 374	7	7
lanspråktaga fordringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 374	3 374	7	7
Utgående redovisat värde	3 374	3 374	7	7

Not 14 Andra långfristiga fordringar	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	0	28 822	0	0
Tillkommande investeringar	33		33	
Derivatinstrument	0	0	0	0
Amorteringar	0	-28 822	0	0
Utgående redovisat värde	33	0	33	0

Not 15 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda kostnader	2 816	14 136	1 310	4 620
Upplupna intäkter	126	237	0	0
Övriga poster	0	175	0	0
Utgående redovisat värde	2 942	14 547	1 310	4 620

Not 16 Uppskrivningsfond	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2024	2023	2024	2023
Belopp vid årets ingång	130 080	135 355	76 190	76 190
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-5 114	-5 275	0	0
Utgående redovisat värde	124 966	130 080	76 190	76 190

Not 17 Skulder till kreditinstitut	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2024	2023	2024	2023
<i>Långfristiga skulder</i>				
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0	-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Övriga skulder till kreditinstitut	1 064 487	1 062 286	-	-
Summa	1 064 487	1 062 286	0	0

Av koncernens kortfristiga skulder till kreditinstitut förfaller 1,064,487 tkr till omförhandling inom ett år.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2024	2023	2024	2023
<i>Långfristiga skulder</i>				
Övriga långfristiga skulder	113 021	113 003	113 003	113 003
Summa	113 021	113 003	113 003	113 003

Av koncernens övriga långfristiga skulder förfaller 113 003 tkr till betalning efter mer än fem år.

Av moderbolagets övriga långfristiga skulder förfaller 113 003 tkr till betalning efter mer än fem år.

Not 19 Förutbetalda intäkter upplupna kostnader	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda intäkter	11 931	12 015	0	0
Upplupna räntekostnader	20 080	9 441	13 068	7 433
Övriga Upplupna kostnader	0	1 969	0	150
Utgående redovisat värde	32 011	23 425	13 068	7 583

ank=20250715;2025071602852

Not 20 Ställda säkerheter	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsinteckningar	1 108 700	1 108 700	-	-
Summa	1 108 700	1 108 700	-	-

Not 21 Eventualförpliktelser

Fortis Fastigheter AB har gått i borgen för lån som våra dotterbolag har hos sina banker. Dotterbolagen har i dagsläget inga problem att betala sina skulder, men skulle detta inträffa i framtiden är Fortis Fastigheter AB skyldiga att reglera dessa skulder.

Not 22 Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag

	2024	2023
Skulder i dotterbolag hänförligt till moderbolagsgaranti	1 064 487	1 062 998

Fortis Fastigheter AB
Org.nr 556462-5092

Underskrifter

Stockholm den 28 april 2025



Johan Berg
Ordförande, VD



Mikael Sandefeldt
Ledamot

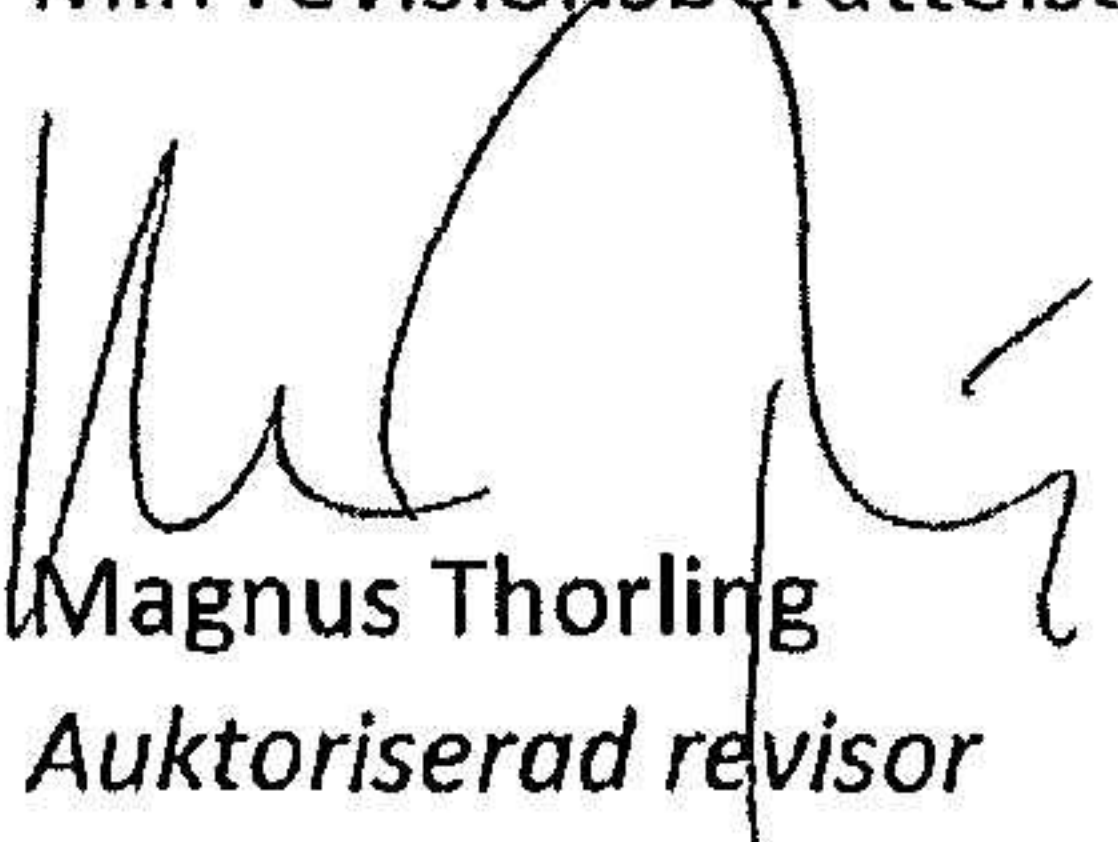


Carl Douglas
Ledamot



Erik Gustafsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2025



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

ank=20250715;2025071602853

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fortis Fastigheter AB, org.nr 556462-5092

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fortis Fastigheter AB för år 2024.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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



Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

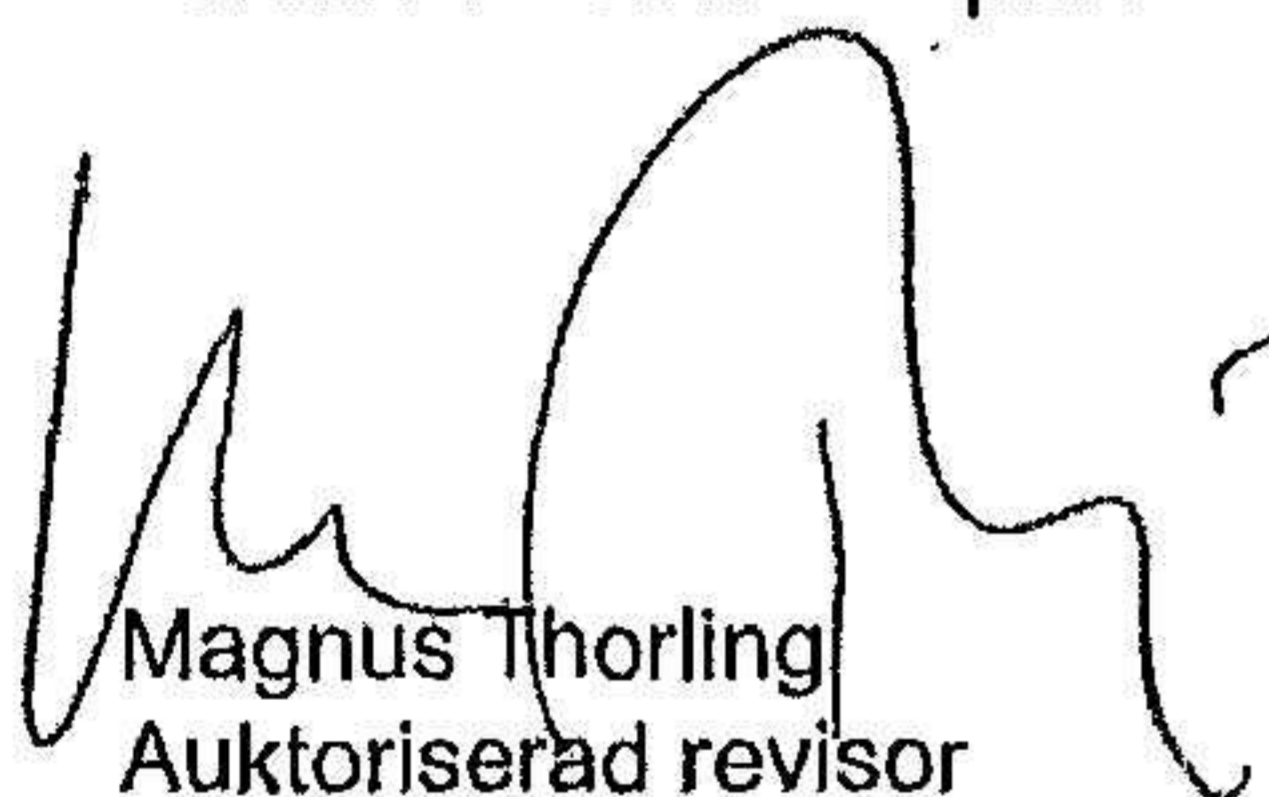
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 29 april 2025



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor