

Årsredovisning för

Fortinova Bostäder 14 AB

556749-0817

Fortinova

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31**Innehållsförteckning:****Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fortinova Bostäder 14 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den ~~9 Juni 2025~~ ~~9 Juni 2025~~ Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Varberg den ~~9 Juni 2025~~ ~~9 Juni 2025~~

John Wennevid

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fortinova Bostäder 14 AB, 556749-0817 får härmed upprätta årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

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. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Siken 16-17 och Haren 3 i Varbergs kommun. Den uthyrningsbara ytan är ca 1400 kvm och utgör bostäder.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kkr

	2024	2023	2021/2022 (16 mån)	2020/2021	2019/2020
Hysesintäkter	1 865	1 729	2 173	2 091	2 591
Resultat efter finansiella poster	723	870	320	15 761	427
Balansomslutning	18 328	30 904	31 621	31 031	24 209
Avkastning på eget kapital %	20	5	2	91	26
Soliditet %	20	54	56	56	7

Definitioner: se not 9

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av stigande inflation, höjda räntor, stigande energipriser och en inbromsande konjunktur. Turbulensen i omvärlden och på kapitalmarknaden berör alla och Fortinova lägger stort fokus på riskhantering utifrån dessa utmaningar. Tack vare vår enkla och tydliga strategi att investera i hyresfastigheter på platser där folk vill bo, arbeta och leva finns alla förutsättningar för fortsatt framgång.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi förväntar oss att verksamheten kommer att generera ett bra förvaltningsresultat med en god hyresutveckling och fortsatt låga vakansgrader.

Av bolages totala skulder till kreditinstitut är ca 106 procent räntesäkrade genom derivat med löptider till 2025-2028. Vakansrisken och hyresrisken är låg då samtliga fastigheter är belägna i tillväxtorter.

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	100	16 671
Utdelning		-13 000
Årets resultat		-62
Vid årets slut	100	3 609

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 3 608 534, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanseras i ny räkning	3 609
Summa	3 609

2025061223373

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		1 865	1 729
Övriga rörelseintäkter		24	37
		<u>1 889</u>	<u>1 766</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 067	-1 043
Administrationskostnader		-69	-73
Övriga externa kostnader		-22	-20
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100	-97
Rörelseresultat		<u>631</u>	<u>533</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		749	945
Räntekostnader	3	-658	-608
Resultat efter finansiella poster		<u>722</u>	<u>870</u>
Bokslutsdispositioner		-800	-
Resultat före skatt		<u>-78</u>	<u>870</u>
Skatt på årets resultat		15	-138
Årets resultat		<u>-63</u>	<u>732</u>

2025061223374

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 182	11 279
Inventarier, verktyg och installationer		20	-
		<u>11 202</u>	<u>11 279</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	4 995	17 995
Uppskjuten skattefordran		41	-
		<u>5 036</u>	<u>17 995</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 238</u>	<u>29 274</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	297
Aktuell skattefordran		158	43
Övriga fordringar		3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87	448
		<u>248</u>	<u>791</u>
Kassa och bank		<u>1 842</u>	<u>839</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 090</u>	<u>1 630</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 328</u>	<u>30 904</u>

2025061223375

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1000 aktier)		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 671	15 939
Årets resultat		-63	732
		3 608	16 671
Summa eget kapital		3 708	16 771
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		85	60
		85	60
Långfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 212	13 212
Skulder till koncernföretag		800	-
Övriga långfristiga skulder		265	265
		14 277	13 477
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	24
Leverantörsskulder		35	53
Skulder till koncernföretag		34	-
Skatteskulder		44	41
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145	478
		258	596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 328	30 904

2025061223376

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	25 - 100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehåser för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den

uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisor

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 2 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Driftkostnader	-464	-479
Reparation och underhåll	-259	-220
Fastighetsskatt	-44	-41
Fastighetsskötsel	-214	-215
Fastighetsadministration	-86	-88
Summa	-1 067	-1 043

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-658	-608
Summa	-658	-608

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	12 749	12 749
Vid årets slut	12 749	12 749
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 470	-1 373
-Årets avskrivning	-97	-97
Vid årets slut	-1 567	-1 470
Redovisat värde vid årets slut	11 182	11 279
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	3 037	3 037
Redovisat värde vid årets slut	3 037	3 037

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	17 995	17 995
-Reglerade fordringar	-13 000	
Redovisat värde vid årets slut	4 995	17 995

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 212	13 212
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 212	13 212
Skulder till koncernföretag	800	
Övriga skulder	265	265

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
	15 530	15 530
	15 530	15 530

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 530	15 530
	15 530	15 530

Eventualförpliktelser

Inga.

Not 8 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Fortinova Fastigheter AB (publ), org nr 556826-6943 med säte i Varberg. Fortinova Fastigheter AB (publ) upprättar koncernredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Varberg den dag som framgår av digital signatur.

Anders Johansson

John Wennevid

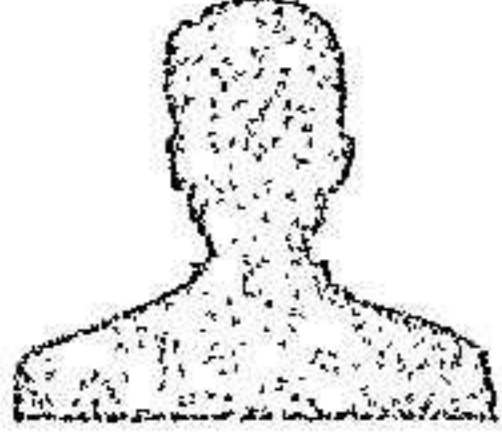
Följande handlingar har undertecknats den 5 juni 2025



Fortinova Bostäder 14 AB - ÅR.pdf
(217903 byte)
SHA-512: cb9d79b79cf74f40fd128f281be7dbe116631
ce326fc703da0b8bd45688ffb0c69a50c2d6fc2526cf54
54cff69d3be4d2d16debd0682ead2bad48c1fa35b53b2

Underskrifter

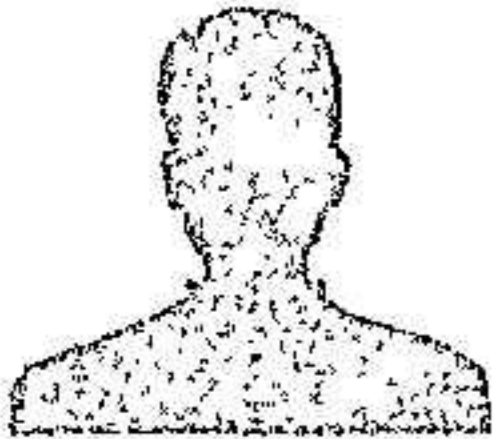
2025-06-04 17:01:50 (CET)



John Henrik Wennevid

jw@fortinova.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-05 08:25:56 (CET)



Kjell Anders Erik Johansson

aj@fortinova.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Fortinova Bostäder 14 AB

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
375c13b3c8e0696d277c7e7dd3ca8ec2d07e87f5cf6fec7b6a015a9616a14edc4e9c47df24b3cd8cd1c00aecd05e693acc72c87f6bb040a3852ca249cf950a
d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.