
Fortis Fastigheter AB

556462-5092

Årsredovisning och Koncernredovisning

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll

Sid. 2-3	Förvaltningsberättelse	<i>Undertecknad styrelseledamot i bolaget</i>
Sid. 4-	Resultaträkning koncern	<i>intygar härmed, att en med denna avskrift likalydande</i>
Sid. 4	Balansräkning koncern	<i>resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie</i>
Sid. 4-	Resultaträkning moderbolag	<i>bolagsstämma den 31 maj 2023</i>
Sid. 4	Balansräkning moderbolag	<i>Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till</i>
Sid. 6	Kassaflödesanalys moderbolag	<i>vinstdisposition / förslag beträffande den uppkomna</i>
Sid. 5	Tilläggsupplysningar	<i>förlusten.</i>

Stockholm den 31 maj 2023

Michael Santfeldt

Fortis Fastigheter AB

556462-5092

Årsredovisning och Koncernredovisning

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll

Sid. 2-3	Förvaltningsberättelse
Sid. 4	Resultaträkning koncern
Sid. 5-6	Balansräkning koncern
Sid. 7	Eget kapital koncern
Sid. 8	Kassaflöde koncern
Sid. 9	Resultaträkning moderbolag
Sid. 10-11	Balansräkning moderbolag
Sid. 12	Eget kapital moderbolag
Sid. 13	Kassaflödesanalys moderbolag
Sid. 14-22	Tilläggsupplysningar

Styrelsen och verkställande direktören för Fortis Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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)	2022	2021	2020	2019
Koncernen				
Nettoomsättning	60 448	61 132	74 481	
varav projektintäkter	4 219	4 631	20 885	
Resultat efter finansiella poster	36 721	-2 821	7 852	
Rörelsemarginal (%)	27,4%	22,0%	34,0%	
Kassalikviditet (%)	70,5%	169,5%	58,8%	
Soliditet (%)	24,4%	28,2%	24,1%	

Moderbolaget

Nettoomsättning	1 188	1 487	1 833	9 892
Resultat efter finansiella poster	-3 069	-2 989	-4 963	-5 384
Rörelsemarginal (%)	-241,3%	-211,6%	-263,4%	-51,9%
Kassalikviditet (%)	176,0%	887,2%	263,8%	1152,5%
Soliditet (%)	74,7%	85,3%	82,0%	78,8%

För definition av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Y

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillsk- jutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Koncernen (Tkr)						
Belopp vid årets ingång	367	465 178	- 142 121	- 4 445	12 297	331 276
Förändring uppskrivningsfond		- 5 414	5 414			-
Erhållna aktieägartillskott		15 000				15 000
Disposition enl. beslut av årets årsstämma						-
utdelning			- 17 587			- 17 587
balanseras i ny räkning			- 4 445	4 445		-
Årets resultat				30 783	2 315	33 098
Belopp vid årets utgång	367	474 764	- 158 739	30 783	14 612	361 787

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs- fond	Balansera resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget						
Belopp vid årets ingång	367	76 190	157 833	124 776	-251	358 915
Nedskrivning uppskrivn. fond						0
Disposition enl. beslut				-251	251	
av årets årsstämma				-17 587		-17 587
Erhållna aktieägartillskott				15 000		15 000
Årets resultat					10 051	10 051
Belopp vid årets utgång	367	76 190	157 833	121 939	10 051	366 379

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	279 771 518
årets resultat	10 050 508
	289 822 026

disponeras så att	
i ny räkning överföres	289 822 026
	289 822 026

Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Resultaträkning koncern Tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter		56 229	55 501
Intäkter		56 229	55 501
Driftskostnader		-8 787	-8 992
Reparationer / underhållskostnader		-2 596	-3 329
Administrativa kostnader	2	-5 899	-6 726
F-skatt, tomträtt och arrenden		-2 401	-2 394
Fastighetskostnader		-19 683	-21 440
Driftsnetto 1		36 546	34 061
Övriga projektintäkter		4 219	4 631
Övriga projektkostnader		-1 979	-3 681
Driftsnetto 2		2 240	950
Centraladministration		-4 180	-3 725
Förvaltningsresultat		34 606	31 286
Avskrivningar & utrangeringar		-18 057	-17 809
Rörelseresultat		16 549	13 477
Resultat från intressebolag	3	-1 114	-928
Finansiella intäkter	4	39 393	15
Finansiella kostnader	5	-18 107	-15 385
Finansnetto		20 172	-16 298
Rörelseresultat efter finansiella poster		36 721	-2 821
Aktuell skatt		-1 157	-2
Uppskjuten skatt		-2 466	-1 622
Årets resultat		33 098	-4 445
Hänförligt till			
Moderföretagets ägare		30 782	-4 449
Innehav utan bestämmande inflytande		2 315	4
		33 098	-4 445

Balansräkning koncern Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	6	1 063 788	1 080 355	1 048 640
Pågående nyanläggningar	7	276 753	40 394	24 701
Maskiner och inventarier	8	952	120	194
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 341 493</u>	<u>1 120 869</u>	<u>1 073 535</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Fordringar hos intresseföretag	12	27 029	2 600	198
Andelar hos intresseföretag	11	260	349	255
Uppskjuten skattefordran	13	3 374	5 970	8 109
Andra långfristiga fordringar	14	28 822	60	60
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>59 485</u>	<u>8 979</u>	<u>8 622</u>
				0
Summa anläggningstillgångar		1 400 978	1 129 848	1 082 157
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Pågående arbete		10 614	8 968	8 095
Kundfordringar		11 085	4 727	6 787
Aktuell skattefordran		450	845	132
Övriga fordringar		1 323	5 539	2 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 056	4 127	2 613
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>36 528</u>	<u>24 206</u>	<u>20 617</u>
<i>Kassa och bank</i>				
Kassa och bank		46 957	21 283	4 625
		<u>46 957</u>	<u>21 283</u>	<u>4 625</u>
Summa omsättningstillgångar		83 485	45 489	25 242
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 484 463</u>	<u>1 175 337</u>	<u>1 107 399</u>

Balansräkning koncern Tkr		<i>Not</i>	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital			367	367	367
Övrigt tillskjutet kapital			339 408	324 408	212 493
Annat eget kapital inkl årets resultat	15		7 400	-5 796	42 152
<i>Summa eget kapital händförligt till moderbolagets aktieägare</i>			<u>347 175</u>	<u>318 979</u>	<u>255 012</u>
Innehav utan bestämmande inflytande			14 612	12 297	12 281
<i>Summa eget kapital</i>			<u>361 787</u>	<u>331 276</u>	<u>267 294</u>
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld			72 422	72 551	0
Övriga avsättningar			724	985	73 068
<i>Summa avsättningar</i>			<u>73 146</u>	<u>73 536</u>	<u>73 068</u>
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	16		711 172	711 975	700 766
Övriga långfristiga skulder	17		275 502	37 000	37 098
<i>Summa långfristiga skulder</i>			<u>986 674</u>	<u>748 975</u>	<u>737 864</u>
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinst.	16		815	815	12 629
Förskott från kunder			48	3	0
Leverantörsskulder			30 195	7 494	6 637
Skatteskuld			610	23	768
Övriga skulder			13 645	986	3 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			17 543	12 229	5 951
<i>Summa kortfristiga skulder</i>			<u>62 856</u>	<u>21 550</u>	<u>29 173</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			<u>1 484 463</u>	<u>1 175 337</u>	<u>1 107 399</u>

6

Koncernens förändring i Eget Kapital

Annat eget kapital inkl årets resultat

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Uppskrivn- ingsfond	Kapital- andelsfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa eget kapital håndförligt till Innehav utan bestämman de inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	367	212 493	146 213	1	-104 061	255 013	267 294
Årets resultat					-4 449	-4 449	-4 445
Erhållet Aktieägartillskott		111 915			0	111 915	111 927
Utdelning					-43 500	-43 500	-43 500
Förändring uppskrivningsfond			-5 444		5 444	0	0
Förändring av kapitalandelsfond						0	0
Eget kapital 2021-12-31	367	324 408	140 769	1	-146 566	318 979	331 276
Årets resultat					30 782	30 782	33 098
Erhållet Aktieägartillskott		15 000				15 000	15 000
Utdelning					-17 587	-17 587	-17 587
Förändring uppskrivningsfond			-5 414		5 414	0	0
Förändring av kapitalandelsfond				-1	1	0	0
Eget kapital 2022-12-31	367	339 408	135 355	0	-127 956	347 174	361 787

Kassaflödesanalys

2022

2021

2023062814911

Koncern

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	16 549	13 477
Avskrivningar	18 057	17 809
	<u>34 606</u>	<u>31 286</u>
Erhållen ränta	1 557	15
Erlagd ränta	-18 107	-15 385
Betald inkomstskatt	-175	-1 460
	<u>17 881</u>	<u>14 456</u>

Justering för

Ökning/minskning lager/pågående arbete	-1 646	-873
Ökning/minskning övriga omsättningstillgångar	-11 071	-2 003
Minskning/ökning kortfristiga skulder	40 721	4 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 885	16 516

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-238 681	-65 143
Investeringar i intressebolag	-1 287	-36
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-15 355	-2 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-255 323	-67 581

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	238 502	11 715
Amortering av skuld	-803	-12 418
Erhållet aktieägartillskott	15 000	111 915
Utdelning/tillskott till/från minoritet	0	11
Utbetald utdelning	-17 587	-43 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	235 112	67 723

Årets kassaflöde 25 674 16 658

Ingående likvida medel	21 283	4 625
Årets förändring	25 674	16 658
Utgående likvida medel	46 957	21 283

Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Resultaträkning Moderbolaget Tkr

Not 2022 2021

2023062814915

Nettoomsättning	1	1 188	1 487
Intäkter		<u>1 188</u>	<u>1 487</u>
Produktionskostnader		-62	-28
Övriga externa kostnader		-4 016	-4 586
Personalkostnader	2	23	-5
Avskrivningar		0	-14
Summa rörelsekostnader		<u>-4 055</u>	<u>-4 633</u>
Rörelseresultat		<u>-2 867</u>	<u>-3 146</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	4	731	657
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-933	-500
Summa finansiella poster		<u>-202</u>	<u>157</u>
Rörelseresultat efter finansiella poster		<u>-3 069</u>	<u>-2 989</u>
Bokslutsdispositioner		15 731	2 674
Summa bokslutsdispositioner		<u>15 731</u>	<u>2 674</u>
Resultat före skatt		<u>12 662</u>	<u>-315</u>
Årets skatt		-2 612	64
Årets resultat		<u>10 050</u>	<u>-251</u>

Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Balansräkning Moderbolaget Tkr

Not

2022

2021

2023062814916

TILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	9	307 060	307 060
Andelar i intresseföretag	11	2 093	805
Fordringar hos koncernföretag	10	124 055	83 555
Fordringar hos intresseföretag	12	27 029	2 600
Uppskjuten skattefordran	13	7	2 619
Andra långfristiga fordringar	14	0	60

Summa finansiella anläggningstillgångar 460 244 396 699

Summa anläggningstillgångar 460 244 396 699

Omsättningstillgångar

Varulager mm

Pågående arbete för annans räkning		10 535	8 890
		<u>10 535</u>	<u>8 890</u>

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	26
Fordringar koncernföretag		16 953	2 217
Fordringar intresseföretag		0	3 200
Aktuella skattefordringar		30	0
Övriga fordringar		154	1 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 160	1 350

Summa kortfristiga fordringar 19 297 8 676

Kassa och bank

Kassa och bank		99	6 381
----------------	--	----	-------

Summa kassa och bank 99 6 381

Summa omsättningstillgångar 29 931 23 947

SUMMA TILLGÅNGAR 490 175 420 646

Balansräkning Moderbolaget Tkr	Not	2022	2021
--------------------------------	-----	------	------

7023062814917

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		367	367
Uppskrivningsfond		76 190	76 190

<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>76 557</u>	<u>76 557</u>
----------------------------------	--	---------------	---------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		121 939	124 776
Överkursfond		157 833	157 833
Årets resultat		10 050	-251

<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>289 822</u>	<u>282 358</u>
---------------------------------	--	----------------	----------------

<i>Summa eget kapital</i>		366 379	358 915
----------------------------------	--	----------------	----------------

Långfristiga skulder

17,19,20

Långfristiga skulder koncernföretag	17	24 770	24 032
Övriga långfristiga skulder	17	88 003	35 000

<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>112 773</u>	<u>59 032</u>
-----------------------------------	--	----------------	---------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		213	58
Skulder till koncernföretag		7 982	689
Skulder till intressebolag och gemensamt styrda företag		0	25
Övriga skulder		0	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 828	1 895

<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>11 023</u>	<u>2 699</u>
-----------------------------------	--	---------------	--------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		490 175	420 646
---------------------------------------	--	----------------	----------------

6

2025062814918

Moderbolagets förändring i Eget Kapital Tkr

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa Eget kapital	
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Balanserat resultat		Årets resultat
Eget kapital 2020-12-31	367	76 190	201 333	14 380	-1 519	290 751
Disposition enl. beslut				-1 519	1 519	0
Erhållet Aktieägartillskott:				111 915		111 915
Utdelning						0
Förändring uppskrivningsfond			-43 500			-43 500
Årets resultat					-251	-251
Eget kapital 2021-12-31	367	76 190	157 833	124 776	-251	358 915
Disposition enl. beslut				-251	251	0
Erhållet Aktieägartillskott:				15 000		15 000
Utdelning				-17 587		-17 587
Förändring uppskrivningsfond						0
Årets resultat					10 051	10 051
Eget kapital 2022-12-31	367	76 190	157 833	121 938	10 051	366 379

6

Kassaflödesanalys

2022

2021

o Moderbolag Tkr

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat före finansiella poster

Avskrivningar

Erhållen ränta

Erlagd ränta

Betald inkomstskatt

Ökning/minskning varulager

Ökning/minskning kundfordringar

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

Ökning/minskning leverantörskulder

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-	2 867	-	3 146
	-		14
-	2 867	-	3 132
	731		657
-	933	-	500
-	2 642		64
-	5 711	-	2 911
-	1 645	-	874
	26		1 519
	20 114	-	6 710
	155	-	256
	1 676	-	2 000
	14 615	-	11 232

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringar i dotterbolag

Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar

Kassaflöde från investeringsverksamheten

9,10	-	34 007	-	52 544
	-	23 045	-	2 502
	-	57 052	-	55 046

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Upptagna lån

Erhållet/lämnat koncernbidrag

Utbetald utdelning

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	53 741		-
	-		114 589
-	17 586	-	43 500
	36 155		71 089

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

-	6 282		4 811
	6 381		1 570
	99		6 381

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 ytskikt	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

8

komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuella kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer 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 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 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 nettoredovisas 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.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

2023062814923

1
2
3
4

Fortis Fastigheter AB
Org.nr 556462-5092

2023062814924

Not 2 Medelantalet anställda	2022	2021
Moderbolaget	0	0
Dotterbolagen	0	0

Not 3 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2022	2021	2022	2021
Resultatandelar	-1 376	57	-	-
Förändring av förlustreserv	262	-985	-	-
Summa	-1 114	-928	0	0

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	648
Ränteintäkter, intresseföretag	-	-	731	-
Resultat från avyttring av derivat	38 660	-	-	-
Ränteintäkter, övriga	733	15	0	9
Summa	39 393	15	731	657

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-18 107	-15 385	-933	-500
Summa	-18 107	-15 385	-933	-500

Not 6 Byggnader och mark

	Koncernen	Koncernen
	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	814 255	764 806
Anskaffningar	1 207	49 449
Vid årets slut	815 462	814 255
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	- 52 719 -	41 841
Årets avskrivningar	- 10 917 -	10 878
Vid årets slut	- 63 636 -	52 719
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
Vid årets början	318 819	325 676
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 6 857 -	6 857
Vid årets slut	311 962	318 819

Utgående redovisat värde	1 063 788	1 080 355
Marknadsvärde	1 539 000	1 317 000
Not 7 Pågående nyanläggningar		
	Koncernen	Koncernen
	2022	2021
Vid årets början	40 394	24 701
Under året nedlagda kostnader	236 359	15 693
Redovisat värde vid årets slut	276 753	40 394

Not 8 Maskiner och inventarier

	Koncernen	Koncernen
	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	504	504
Nyanskaffningar	1 115	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	1 619	504
Vid årets början	-384	-309
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Nyanskaffningar	-	-
Årets avskrivningar	-283	-75
Vid årets slut	-667	-384
Utgående redovisat värde	952	120

Not 9 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	Moderbolaget
	2022	2021
Vid årets början	307 060	244 422
Lämnade aktieägartillskott	-	62 638
Redovisat värde vid årets slut	307 060	307 060

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	Moderbolaget
	2022	2021
Vid årets början	83 555	93 649
Tillkommer, netto	40 500	65 607
Avgår, netto	-	-75 701
Redovisat värde vid årets slut	124 055	83 555

Not 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2022	2021	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets början	349	255	805	769
Resultatandelar från intressebolag	-1 376	57	-	-
Förvärv/Lämnade aktieägartillskott	1 287	37	1 288	36
Redovisat värde vid årets slut	260	349	2 093	805

Innehav av andelar i intresseföretag utgörs av följande:

Koncernen	Org nr	Säte	Bokfört värde koncern	Eget kapital	Resultat	Ägar- andel
GreenDoor Sättra AB	559076-5862	Stockholm	219	1 096	-2 631	20%
Hemmavid AB	559252-9993	Stockholm	-	-2 575	-2 606	28%
Storstaden Bostad Årsta AB	559242-7263	Stockholm	13	26	-93	50%
Storstaden Bostad Skarpnäck AB	559300-7163	Stockholm	16	31	-129	50%
Storstaden Bostad Veddesta AB	559340-0251	Stockholm	12	25	-276	50%
			260			

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2022	2021	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets början	2 600	198	2 600	198
Tillkommande fordringar	24 429	2 402	24 429	2 402
Amorteringar, avgående fordringar	-	-	-	-
Redovisat värde vid årets slut	27 029	2 600	27 029	2 600

Not 13 Uppskjutna skattefordringar

	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2022	2021	2022	2021
Vid årets början	5 970	8 109	2 619	2 555
Tillkommande fordringar	-	-	-	64
lanspråktaga fordringar	-2 596	-2 139	-2 612	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 374	5 970	7	2 619
Utgående redovisat värde	3 374	5 970	7	2 619

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	60	60	60	60
Tillkommande investeringar	-	-	-	-
Derivatinstrument	28 822	-	-	-
Amorteringar	-60	-	-60	-
Utgående redovisat värde	28 822	60	0	60

Not 15 Uppskrivningsfond

	Koncernen 2022	Koncernen 2021
Belopp vid årets ingång	140 769	146 213
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-5 414	-5 444
Belopp vid årets utgång	135 355	140 769

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderföretaget 2022	Moderföretaget 2021
<i>Långfristiga skulder</i>				
Övriga skulder till kreditinstitut	711 172	711 975	-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Övriga skulder till kreditinstitut	815	815	-	-
Summa	711 987	712 790	0	0

Av koncernens långfristiga skulder förfaller 707,971 tkr till betalning efter mer än fem år.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderföretaget 2022	Moderföretaget 2021
<i>Långfristiga skulder</i>				
Övriga långfristiga skulder	275 502	37 000	112 772	59 032
Summa	275 502	37 000	112 772	59 032

Av koncernens övriga långfristiga skulder förfaller 275,502 tkr till betalning efter mer än fem år.

Av moderbolagets övriga långfristiga skulder förfaller 112,772 tkr till betalning efter mer än fem år.

Not 18 Ställda säkerheter

	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderföretaget 2022	Moderföretaget 2021
Fastighetsinteckningar	757 700	757 700	-	-
Summa	757 700	757 700	-	-

Not 19 Eventualförpliktelser

Fortis Fastigheter AB har gått i borgen för lån som våra dotterbolag har hos sin bank. Dotterbolagen har i dagsläget inga problem att betala sin skuld, men skulle detta inträffa i framtiden är Fortis Fastigheter AB skyldig att reglera skulden.

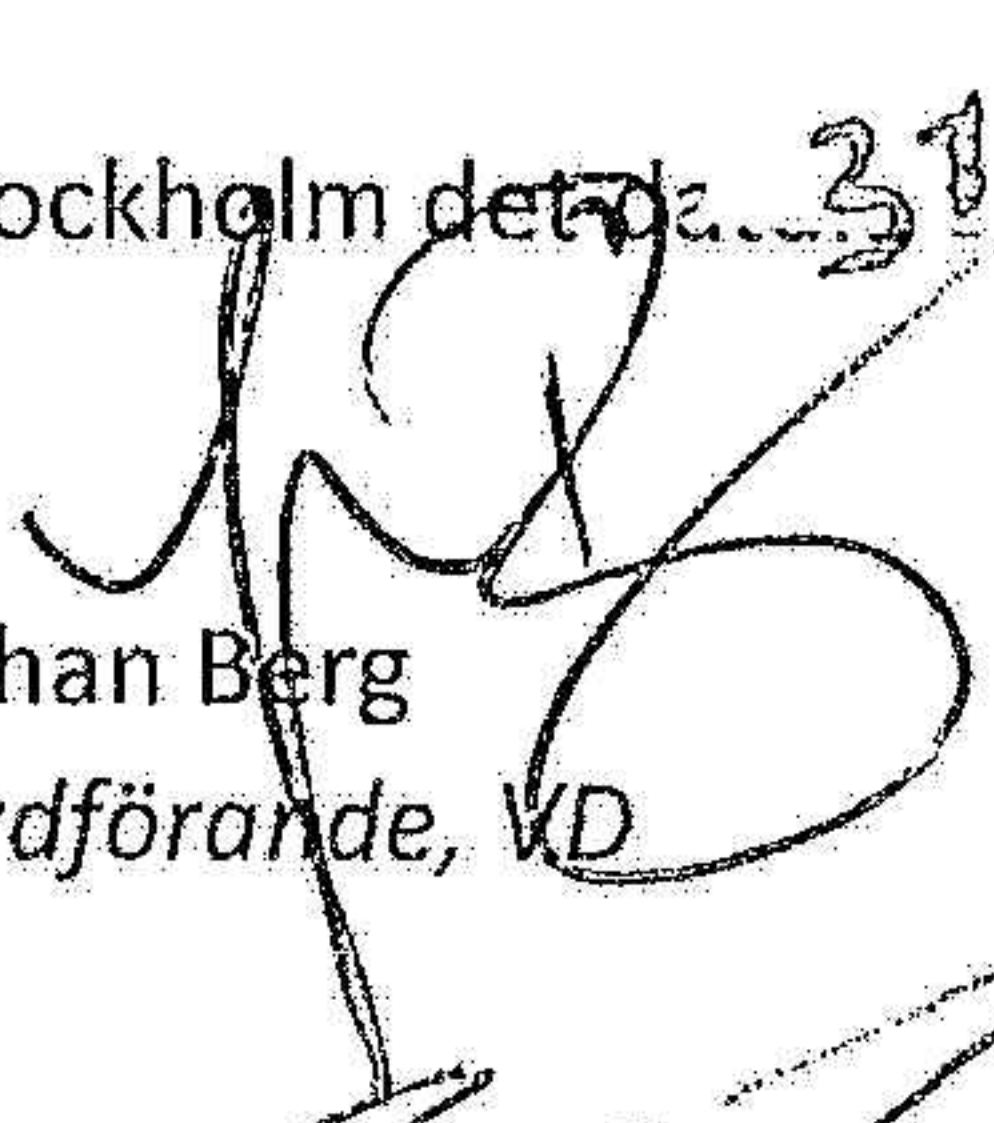
Not 20 Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag

	2022	2021
Skulder i dotterbolag hänförligt till moderbolagsgaranti	552 736	552 736


2023062814928

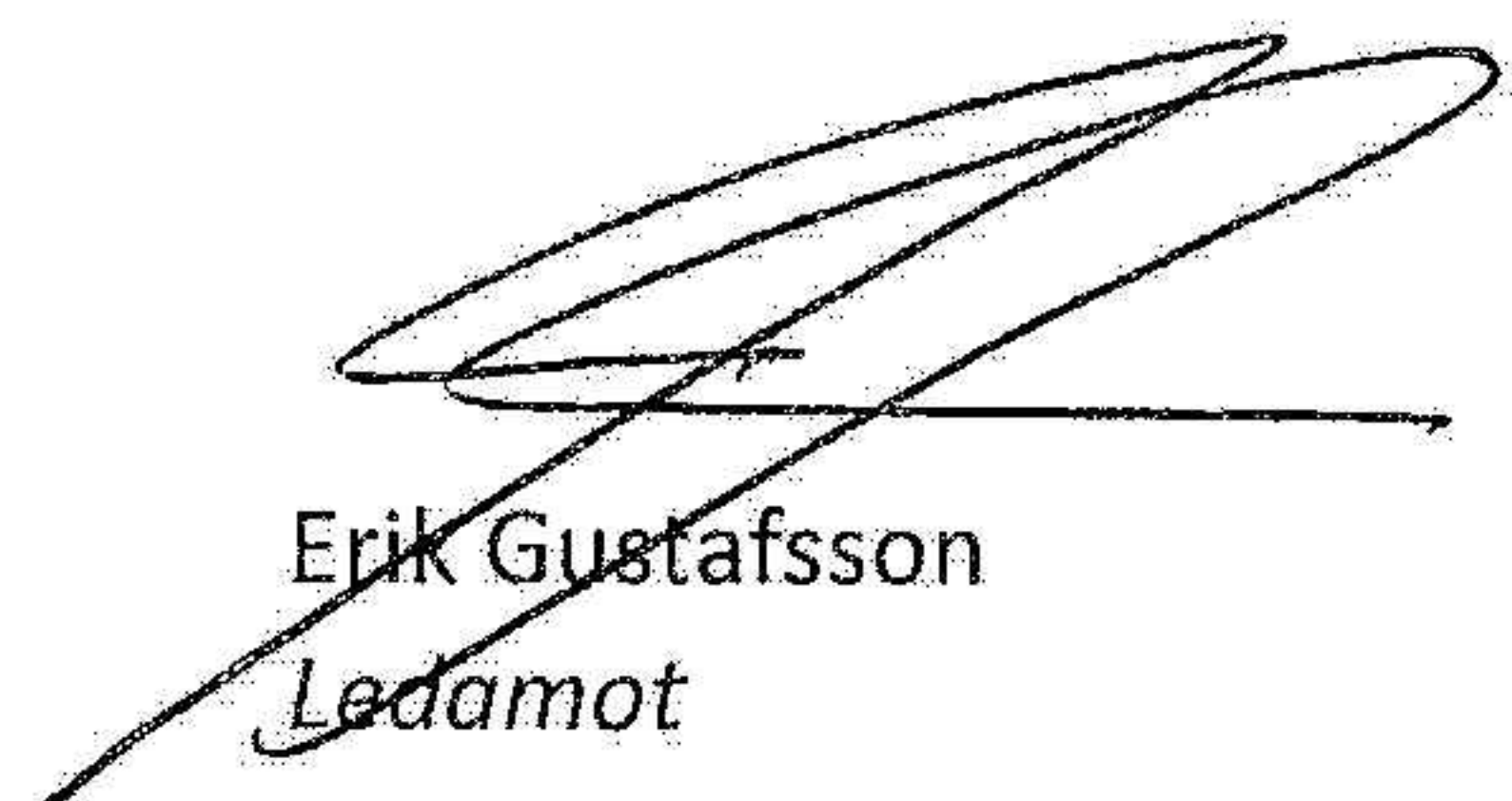
Underskrifter

Stockholm den 31/5 2023


Johan Berg
Ordförande, VD

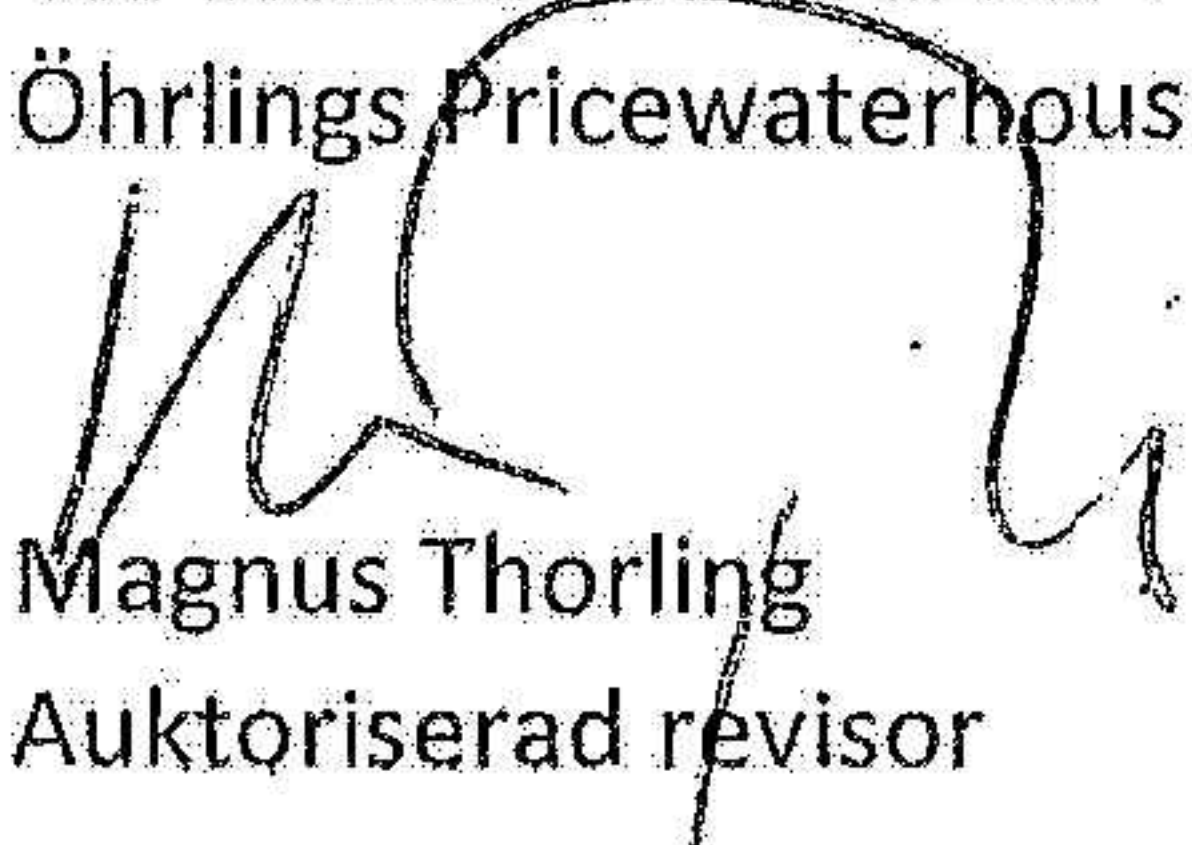

Mikael Sandefeldt
Ledamot


Carl Douglas
Ledamot


Erik Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

31/5 2023


Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fortis Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt 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 revisors sed 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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.

8

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 Fortis Fastigheter AB för år 2022 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 direktören 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

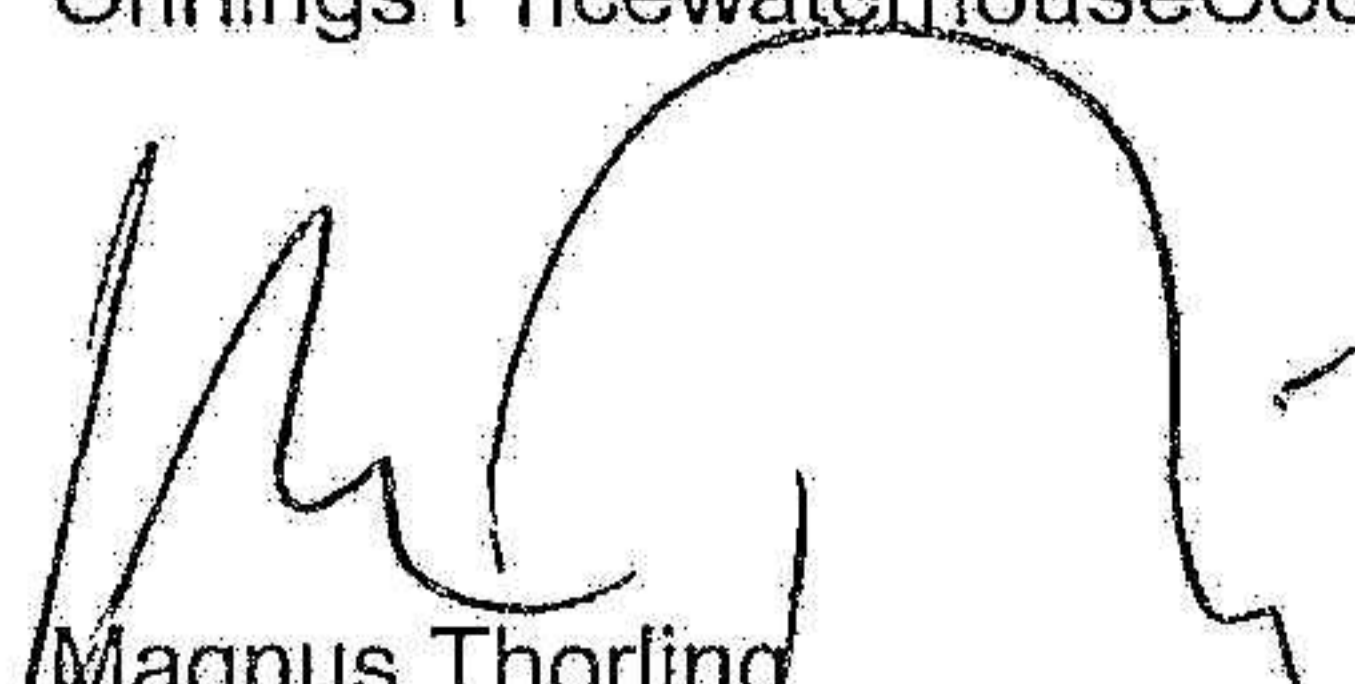
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Stockholm den 31 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor