

Årsredovisning för
Fortinova Bostäder 104 AB
559149-2706

Fortinova

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fortinova Bostäder 104 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den...~~30/6-25~~... Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Värberg den...~~30/6-25~~...


John Wennevid

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fortinova Bostäder 104 AB, 559149-2706 får härmed upprätta årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Bolaget, med säte i Varberg, 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 aktier och andelar i koncernföretag. Räkenskapsåret är bolagets första räkenskapsår.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kkr

	2024	2023	2021/2022 (16 mån)	2020/2021	2019/2020
Hysesintäkter					
Resultat efter finansiella poster	921	1 789	977	5 096	3 039
Balansomslutning	66 779	60 953	63 036	93 535	87 280
Avkastning på eget kapital %	1,5	2,9	1,6	9,4	6
Soliditet %	89,8	94,1	97,6	58,1	58,5

Definitioner: se not 7

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 dotterbolagens verksamheter kommer att generera ett bra förvaltningsresultat med en god hyresutveckling och fortsatt låga vakansgrader. Vakansrisken och hyresrisken är låg då samtliga fastigheter är belägna i tillväxtorter.

Eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Utgående balans 2022-12-31	50	61 470
Effekt av rättelse av uppskjuten skatt 2022-12-31		-4 481
Justerad ingående balans 2023-01-01	50	56 989
Aktieägartillskott, erhållna		4 410
Återbetalning av aktieägartillskott		-8 000
Årets resultat		-571
Utgående balans 2023-12-31	50	52 828
Ingående balans 2024-01-01	50	52 828
Aktieägartillskott, erhållna		7 775
Årets resultat		-670
Vid årets slut	50	59 933

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 59 932 669, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanseras i ny räkning	59 933
Summa	59 933

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

ank=20250709;2025071041915

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-4	-4
Rörelseresultat		-4	-4
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	1 016	1 798
Ränteintäkter		1	-
Räntekostnader		-92	-5
Resultat efter finansiella poster		921	1 789
Bokslutsdispositioner		-1 400	-2 200
Resultat före skatt		-479	-411
Skatt på årets resultat		-192	-160
Årets resultat		-671	-571

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	65 668	60 427
Fordringar hos koncernföretag		500	600
		<u>66 168</u>	<u>61 027</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 168</u>	<u>61 027</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Kassa och bank		611	63
Summa omsättningstillgångar		<u>611</u>	<u>63</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 779</u>	<u>61 090</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		60 604	53 399
Årets resultat		-671	-571
		59 933	52 828
Summa eget kapital		59 983	52 878
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		4 753	4 617
		4 753	4 617
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	4	1 900	2 950
		1 900	2 950
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		78	642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65	3
		143	645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 779	61 090

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och 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.

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 utträngs. 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 innehas 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.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

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

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.

Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisor

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

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Resultatandel i handelsbolag	1 016	1 661
Summa	1 016	1 661

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 427	62 344
-Resultatandel i kommanditbolag	1 016	1 798
-Uttag i kommanditbolag	4 225	-3 715
Redovisat värde vid årets slut	65 668	60 427

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fortinova Bostäder 32 AB, 556915-3181, Lilla Edet	1 000	100	16 644
Strömmen Holding i Lilla Edet AB, 559147-3573, Lilla Edet	500	100	24 888
HB Fortinova Fastigheter i Lilla Edet, 916568-0175, Lilla Edet	1	50	24 136
			65 668

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	1 900	2 950
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	1 900	2 950

Not 5 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter		

Eventualförpliktelser

Inga.

Not 6 Koncernuppgifter

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

Not 7 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

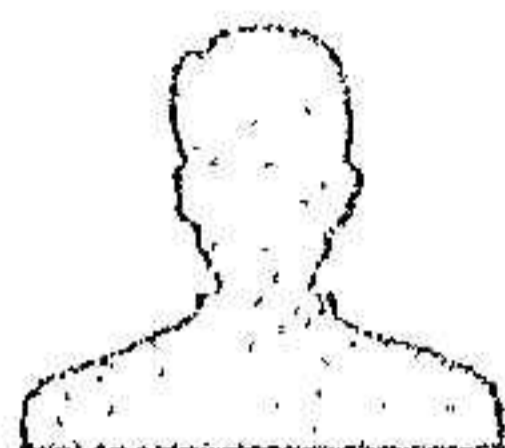
Följande handlingar har undertecknats den 26 juni 2025



Fortinova Bostäder 104 AB.pdf
 (4240929 byte)
 SHA-512: f8837b03e7904b8fc3e747c54507c2438e546
 345e0de9fed13de11955f35a2d734129f4930a44038dd1
 e859e7e91f9c3fa3d18a7b268a475194c26de8263bb59

Underskrifter

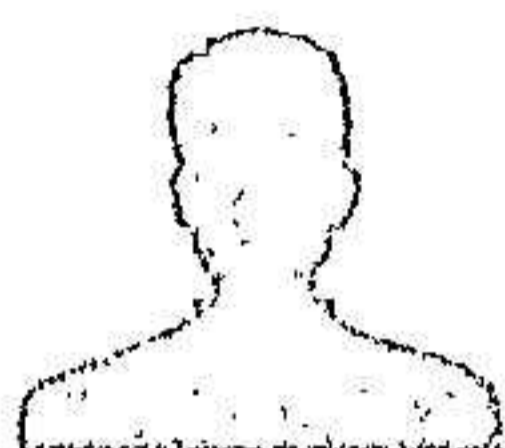
2025-06-26 14:58:39 (CET)



John Henrik Wennevid

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

2025-06-26 17:26:04 (CET)



Kjell Anders Erik Johansson

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



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Fortinova Bostäder 104 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:
 e9d37d1c1bc4fdb2f1792dd492ae741c143a179f0ac25022e561436a44963a11aac80d95fba34a29e2f51a9ee3cb5e9fa3403981c38985cc7705f84d74e60f



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.