20250530103355

Årsredovisning för

Fortinova Fastigheter AB (publ)

556826-6943

Fortinova

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fortinova Fastigheter AB (publ) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Varberg den 27 maj 2025

Anders Valdemarsson
Styrelseledamot

Fortinova·

2024

ÅRSREDOVISNING

FORTINOVA FASTIGHETER AB (PUBL)

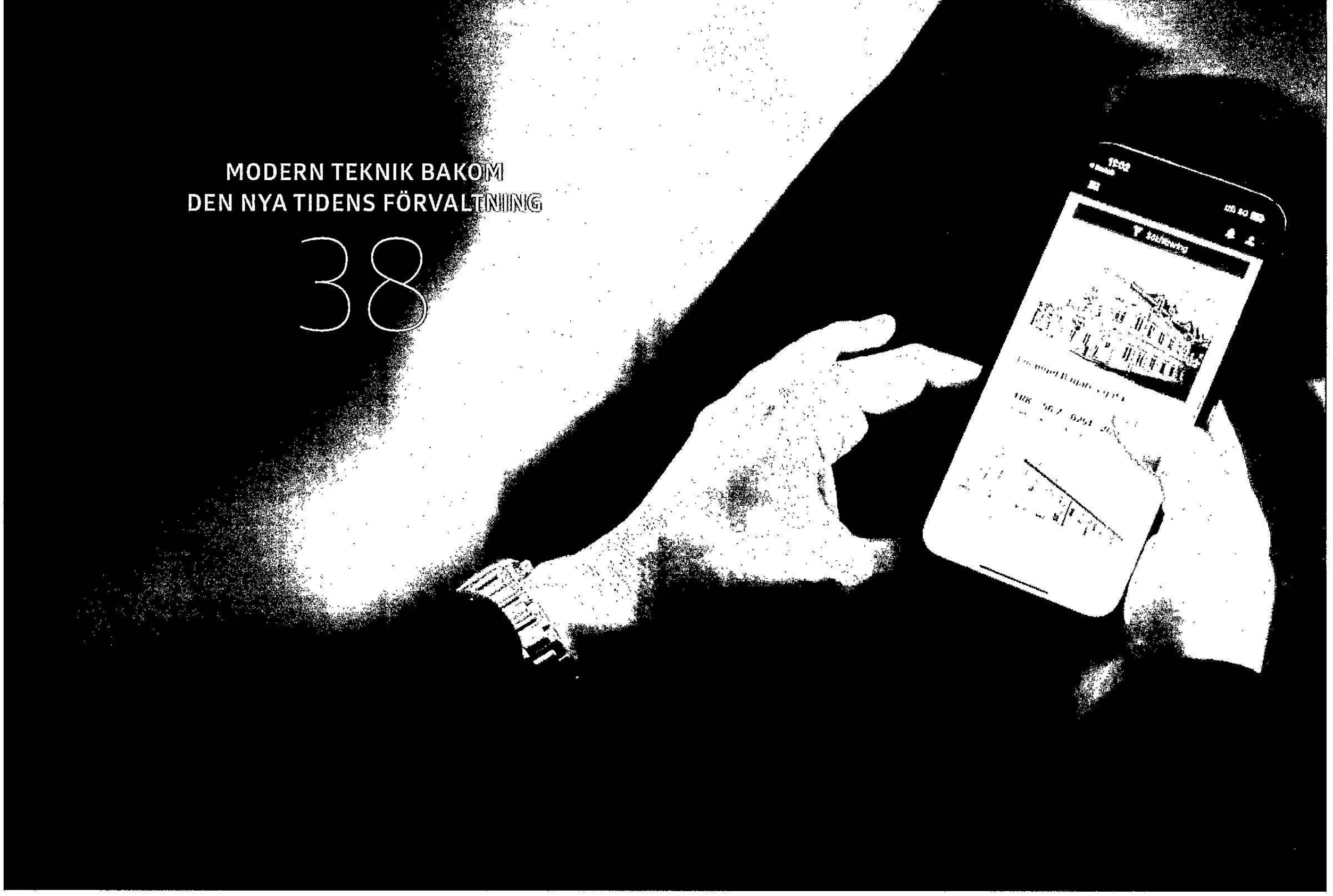
Assently a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0



VD-ORD
8



MODERN TEKNIK BAKOM
DEN NYA TIDENS FÖRVALTNING
38



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

INNEHÅLL

INTRODUKTION

Välkommen till Fortinova 4
Året i korthet 6
Vd har ordet 8
Fortinovas aktie 10

VERKSAMHET

Om Fortinova 16
Organisation och verksamhet 20
Hållbarhet hos Fortinova 32
Finansiering 44

FINANSIELL INFORMATION

Innehållsförteckning 47
Förvaltningsberättelse 48
Finansiell utveckling och ställning 50
Möjligheter och risker 54
Finansiella rapporter 57
Redovisningsprinciper och noter 66

BOLAGSSTYRNING

Styrelse 104
Företagsledning 105
Bolagsstyrningsrapport 106
Ersättning till ledande befattningshavare 112

ÖVRIG INFORMATION

Fastighetsförteckning 114
Definitioner nyckeltal 118
Avstämningstabeller 119
Adresser och kalendarium 122

20250530103357

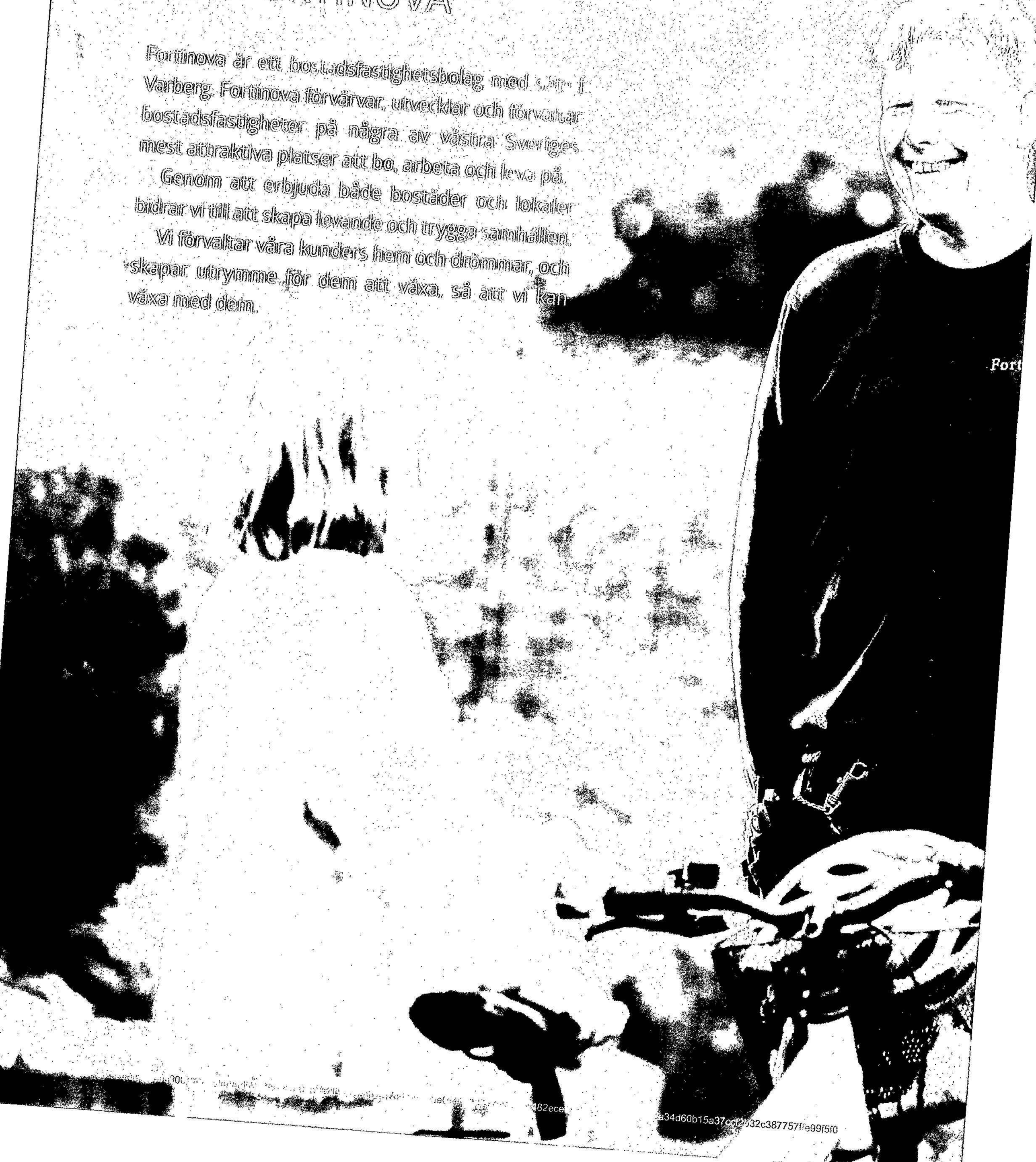
Assently: a33d90b550222b...17b697e70be0a447937a7469031482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

VÄLKOMMEN TILL FORTINOVA

Fortinova är ett bostadsfastighetsbolag med säte i Varberg. Fortinova förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter på några av västra Sveriges mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på.

Genom att erbjuda både bostäder och lokaler bidrar vi till att skapa levande och trygga samhällen.

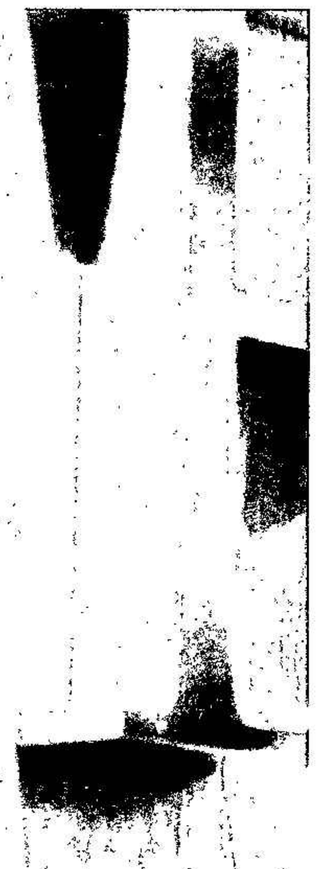
Vi förvaltar våra kunders hem och drömmar, och skapar utrymme för dem att växa, så att vi kan växa med dem.





Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

ÅRET I KORTHET



HYRESINTÄKTER	EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD	RÄNTETÄCKNINGSGRAD	BELÅNING	
+11%	99%	186%	55%	5,2%

VÄSENTLIGA HÄNDELSER – UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Q1

JAN – MARS 2024

- Fortinova har den 1 januari 2024 förvärvat 28 bostadsrätter från BRF Tändstiftet. Från och med första kvartalet 2024 konsolideras BRF Tändstiftet i Fortinovas koncernredovisning.
- Fortinova har under kvartalet implementerat ett nytt fastighetssystem för att effektivisera administrativa processer, säkerställa informationsflöden till andra system och främja datadrivna beslut inom förvaltningsorganisationen.

Q2

APRIL– JUNI 2024

- I april har koncernen refinansierat banklån motsvarande 354 Mkr till bibehållna eller förbättrade villkor. Utöver planenlig amortering av banklån har Fortinova genomfört en extra amortering om 25 Mkr.
- Fortinovas årsstämma ägde rum den 8 maj på Varbergs Stadshotell.

Q3

JULI– SEPT 2024

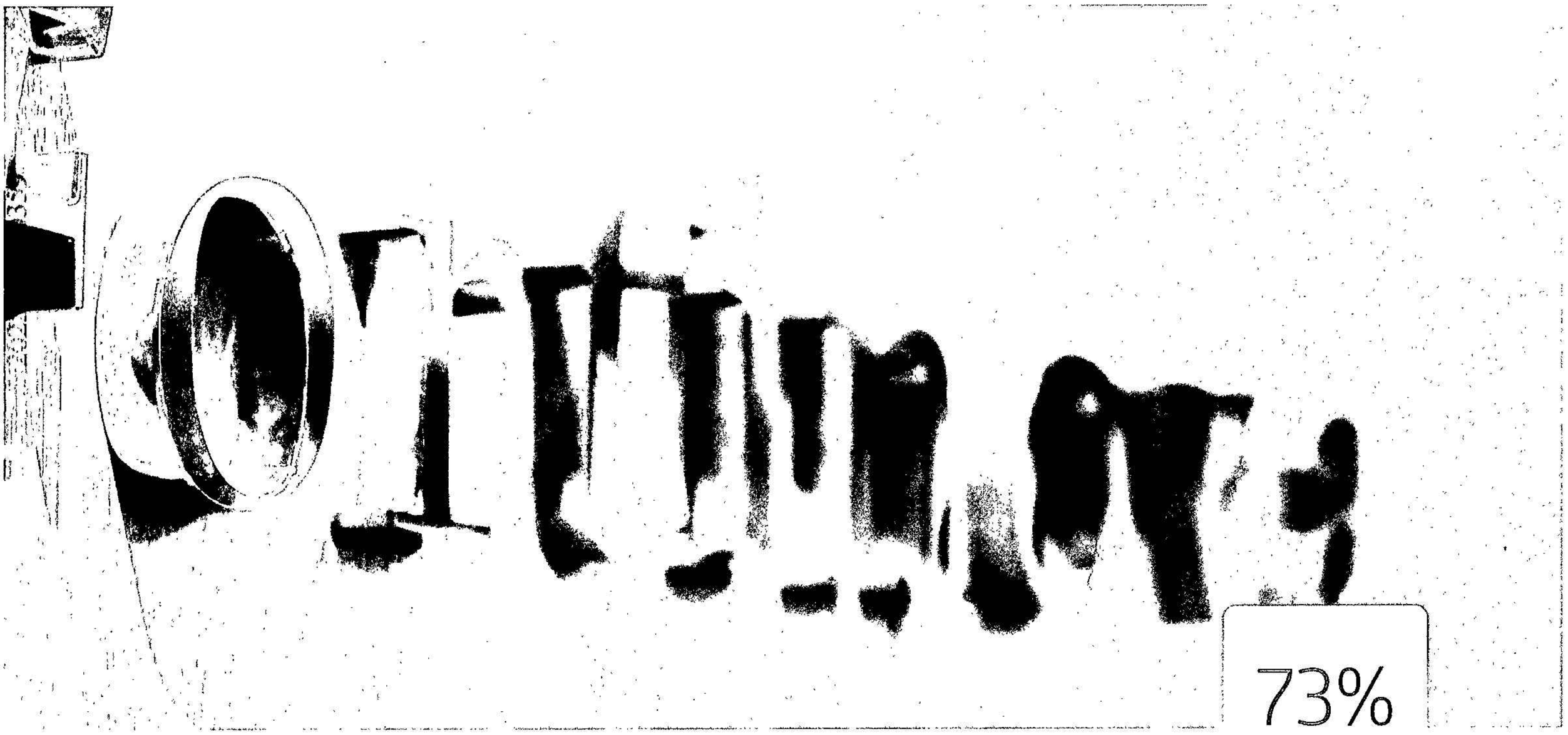
- Under kvartalet har Fortinova utvärderat både förvärvs- och försäljningsmöjligheter för att optimera koncernens fastighetsportfölj.

Q4

OKT–DEC 2024

- Fortinova har fortsatt utvärderat förvärvsmöjligheter vilket har bidragit till förvärv efter balansdagens utgång.
- Under kvartalet har Fortinova fortsatt arbetet med att anpassa och förbereda organisationen inför CSRD med fokus på dubbel väsentlighetsanalys samt arbete med taxonomi.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0



VÄSENTLIGA HÄNDELSER – EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

2025

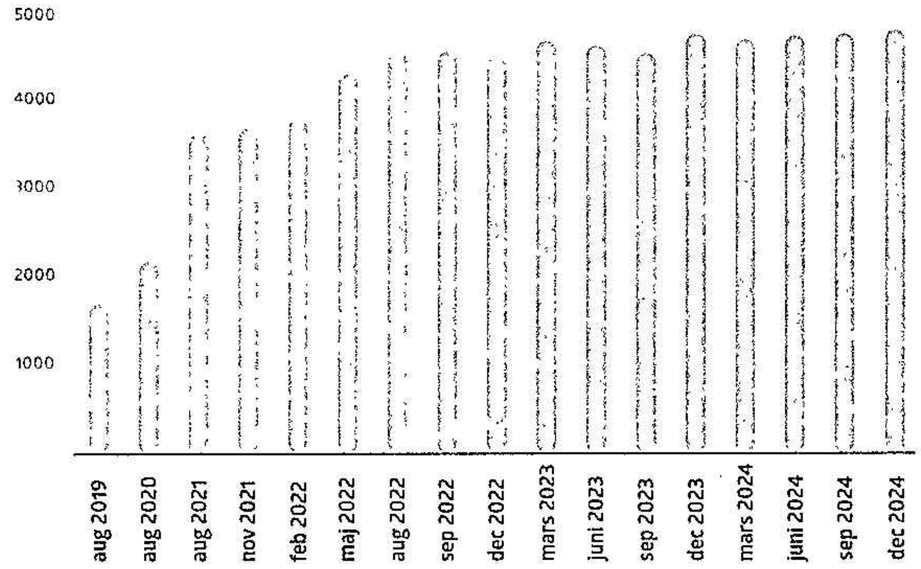
Efter räkenskapsårets utgång har Fortinova refinansierat banklån motsvarande 752 Mkr till bibehållna eller förbättrade villkor.

Den 7 mars 2025 offentliggjorde Fortinova avsikten att genomföra ett listbyte från Nasdaq First North Growth Market Premier till Nasdaq Stockholm, preliminärt under fjärde kvartalet 2025.

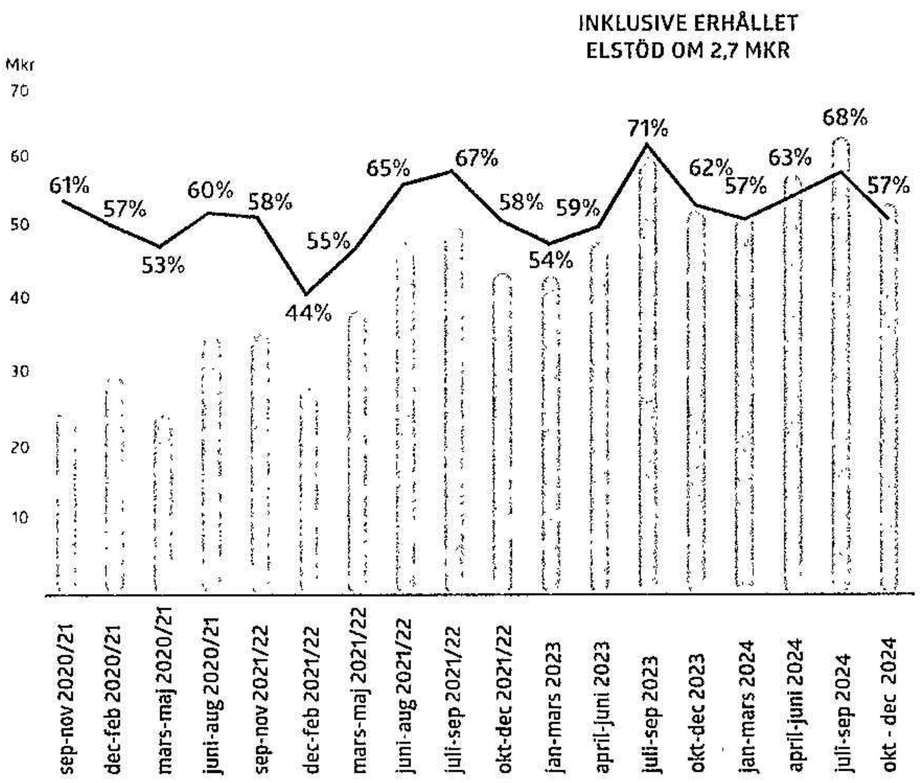
Den 1 april 2025 tillträdde Fortinova två kommersiella fastigheter i Varberg med ett åsatt fastighetsvärde om 82 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 441 kvm. Förvärvet bedöms generera koncernen 7,9 Mkr i hyresvärde.

Fortinova påverkas av utvecklingen i omvärlden och har som ambition att åtnjuta de affärsmässiga möjligheter som uppstår. Till årsstämman 2025 föreslår därför Fortinovas styrelse ingen utdelning för räkenskapsåret 2024.

FASTIGHETSVÄRDE



DRIFTSÖVERSKOTT OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Assently. a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

VD HAR ORDET

ETT UTMANANDE MEN FRAMGÅNGSRIKT ÅR

2024 var ett utmanande år för fastighetsbranschen, men Fortinova har fortsatt att stå stadigt tack vare vår beprövade affärsmodell. Trots en osäker transaktions- och räntemarknad har vi lyckats leverera det starkaste förvaltningsresultatet någonsin i bolagets historia. Under årets sista två kvartal fick vi en mer gynnsam finansiering och en återhämtning i fastighetsvärdet.

TRYGGHET I VÅR AFFÄRSMODELL

Vår affärsmodell att hyra ut bostäder i västra Sverige har visat sig framgångsrik oavsett konjunktur. Genom att fokusera på områden där människor vill leva, arbeta och bo, har vi säkerställt en hög uthyrningsgrad som var 99 procent per balansdagen. Stabila intäkter underlättar arbetet med att skapa ett starkt driftsresultat, vilket ger oss positiva kassaflöden även i mindre gynnsamma tider. Dessa kassaflöden gör det inte bara möjligt att uppfylla våra åtaganden utan ger oss även utrymme att fortsätta utveckla Fortinova. Under året har vi amorterat på vår räntebärande skuld samt gjort flera värdeskapande investeringar i vårt fastighetsbestånd, verksamhet och organisation.

REKORDHÖGT FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH POSITIVA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Under året steg hyresvärdet till 375 Mkr, en ökning med 5 procent jämfört med föregående år. Driftsöverskottet ökade samtidigt med 10 procent till 225 Mkr. Genom ökningen av driftöverskottet, kombinerat med en minskning av skulden och förbättrade finansieringsvillkor, kunde vi under 2024 redovisa ett förvaltningsresultat om 90 Mkr, det högsta i Fortinovas historia. Detta motsvarade en ökning med 5 procent jämfört med föregående år.

Efter justering av årets värdeförändringar uppgår fastighetsportföljens värde till 4 892 Mkr, en ökning med 2 procent sedan föregående år. Under året bröt vi trenden av fallande fastighetsvärden till att återigen se värdeökningar på våra fastigheter. En fortsatt trend av stabiliserade avkastningskrav och ökade intäkter stärker vår position och får mig att se positivt på framtida utveckling.

FOKUS PÅ HÅLLBARHET OCH EFFEKTIVISERING

Med en avvaktande transaktionsmarknad under året har vi valt att rikta fokus mot att effektivisera vår förvaltning och stärka vårt hållbarhetsarbete. Många av våra åtgärder har haft en omedelbar positiv inverkan på driftnettot, medan andra skapar långsiktiga värden som stärker bolaget på sikt. Vi har gjort ansvarsfulla investeringar i gröna projekt, som energieffektiviseringar, uppgradering av värmesystem och förbättringar av klimatskal. Dessa insatser har inte bara sänkt våra driftskostnader och ökat fastigheternas värde, utan även bidragit till en mer hållbar framtid.

Parallellt har vi genomfört organisatoriska förändringar och implementerat nya digitala system för fastighetsförvaltning. Dessa initiativ har förbättrat våra beslutsunderlag, effektiviserat våra arbetsprocesser och ökat kundnöjdheten. En stark kundupplevelse är en av våra högsta prioriteringar, och vi är stolta över att kunna leverera en service som överträffar förväntningarna.

FRAMTIDEN SER LJUS UT

Vi går in i 2025 med optimism och förväntningar om fortsatt återhämtning på marknaden. Samtidigt fortsätter vi att noga följa marknadens utveckling och agerar med försiktighet, samtidigt som vi är redo att agera på uppkomna möjligheter. Med en tilltagande transaktionsmarknad, goda utsikter för hyreshöjningar och bättre finansieringsvillkor vågar vi tro att vi kan fortsätta skapa tillväxt. Genom att säkerställa stabila kassaflöden och en solid finansiell grund är vi rustade för både det förväntade och det oväntade.

Ett stort tack till våra ägare, medarbetare, kunder och samarbetspartners för ert ovärderliga bidrag under det gångna året. Tillsammans har vi inte bara nått lönsamhetsrekord, utan även lagt en ännu starkare grund för framtiden. Vi ser fram emot att fortsätta denna resa tillsammans med er.



Anders Johansson, vd

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20230530103503



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

FORTINOVAS AKTIE

Fortinovas B-aktie är upptagen för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Fortinovas målsättning är att aktien långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk.

En investering i Fortinova är en investering i bostadsfastigheter i attraktiva tillväxtkommuner i västra Sverige. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo. För investerare betyder detta säkerhet, förutsägbarhet och bra utvecklingsmöjligheter.

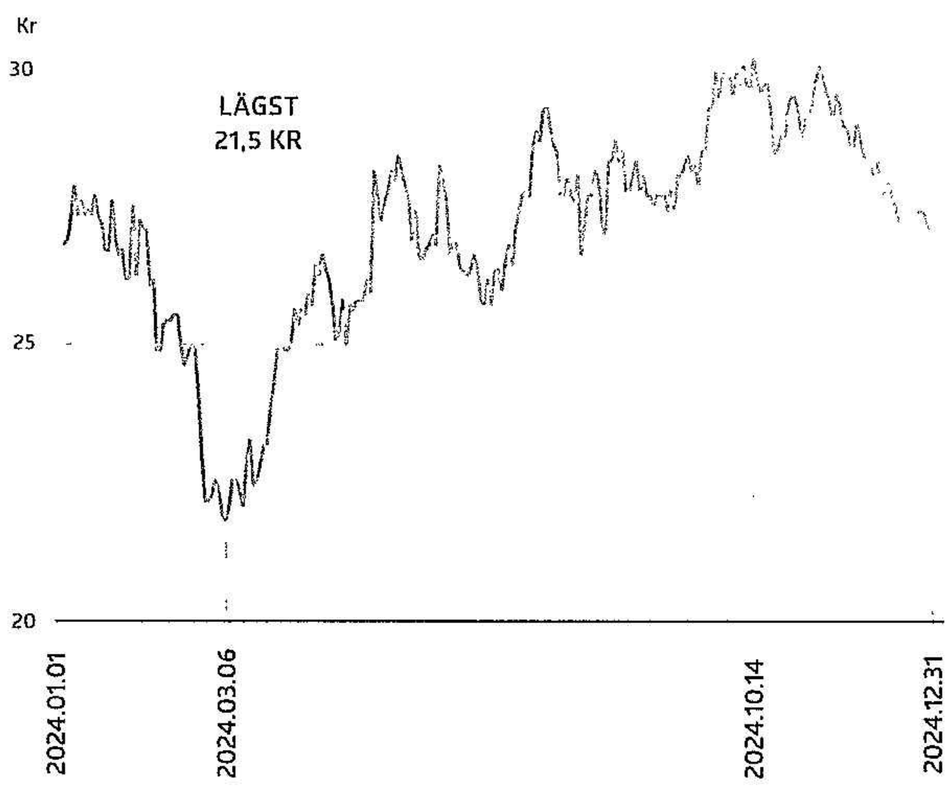
Den 31 december 2024 stängde Fortinovas aktiekurs på 27,4 kr, att jämföra med 27,0 kr den 31 december 2023. Börsvärdet uppgick till 1 407 Mkr (1 386) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 43,9 kr (41,7). Årets högsta betalkurs var 30,8 kr och den lägsta var 21,5 kr.



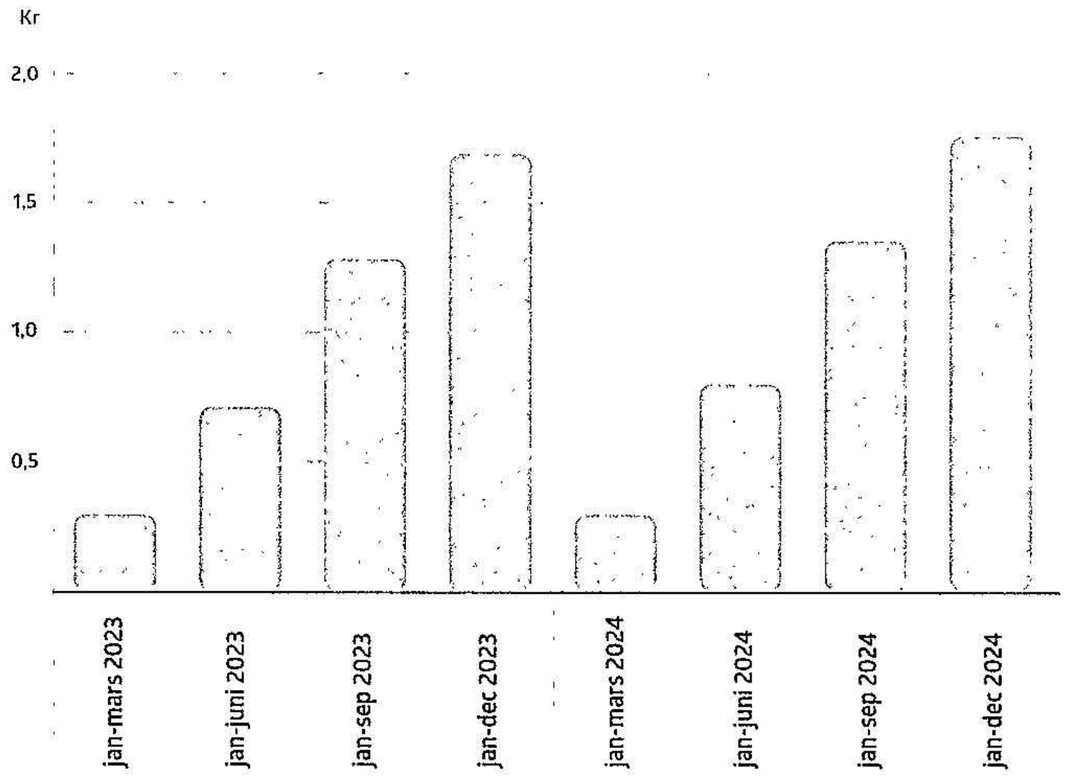
KORTNAMN: FNOVA B.
ISIN-KOD: SE0014608915

Fortinovas certified adviser är FNCA Sweden AB, som övervakar att tillämpliga regler efterföljs.

AKTIEKURS KR/AKTIE



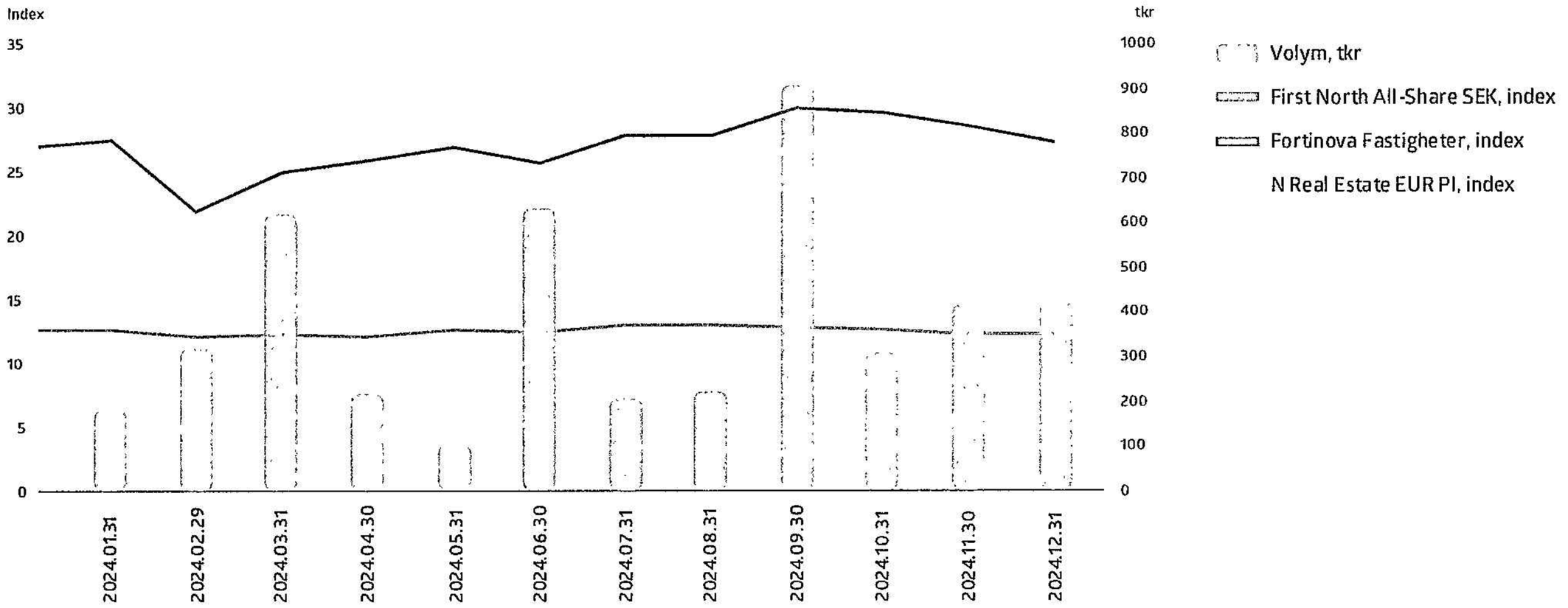
FÖRVALTNINGSRESULTAT KR/AKTIE



ba9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530 1036

AKTIEUTVECKLING



Aktierelaterade nyckeltal	2024.01.01-2024.12.31 (12 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Utestående antal aktier, tusental	51 335	51 335	51 335	51 335
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	47,8	44,7	50,3	47,5
Eget kapital, kr/aktie	43,9	41,7	47,6	43,9
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,8	1,7	2,3	1,6
Årets resultat, kr/aktie	2,2	-5,1	4,1	6,6

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Fortinovas långsiktiga substansvärde uppgick den 31 december 2024 till 2 452 Mkr (2 293), vilket motsvarar 47,8 kr per aktie (44,7). En väsentlig komponent i substansvärdeberäkningen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen. Styrelsen bygger sin bedömning av fastigheternas marknadsvärde på extern värdering, utförd av Newsec Advisory Sweden AB. Den externa värderingen baseras på uppgifter från Fortinova samt branschnyckeltal. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varieras med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 43,5–53,0 kr, motsvarande +/- 4,8 kr per aktie.

UTDELNING

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag vars utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Fortinovas investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultat belastat med schablonskatt.

För att säkerställa ambitionen om fortsatt tillväxt under lönsamhet beaktar styrelsen årligen framtida utveckling av finansiell ställning och kapitalstruktur samt investeringsalternativ. Fortinova påverkas av utvecklingen på de finansiella marknaderna och har som ambition att åtnjuta de affärsmässiga möjligheter som uppstår. Till årsstämman 2025 föreslås därför ingen utdelning för räkenskapsåret 2024.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

AKTIEÄGARE DEN 31 DECEMBER 2024

	A-aktier	B-aktier	Ägarandel	Röstvärde
SEB Investment Management	-	6 781 895	13,2%	8,9%
Fastighets AB Balder	-	5 655 500	11,0%	7,4%
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 936 650	9,1%	38,7%
Odin Fonder	-	3 750 445	7,4%	5,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	2 940 126	5,7%	3,9%
Cliens Kapitalförvaltning AB	-	2 720 000	5,3%	3,6%
Pension, Danica	-	2 232 395	4,4%	2,9%
Lannebo Kapitalförvaltning	-	1 761 825	3,4%	2,3%
Kastellporten AB	-	1 504 008	2,9%	2,0%
Berggren, Per-Ola	-	1 250 000	2,4%	1,6%
Delsumma	***2 750 000***	***30 532 844***	***64,8%***	***76,3%***
Övriga aktieägare	-	18 052 296	35,2%	23,7%
Totalt antal aktier	**2 750 000**	**48 585 140**	**100%**	**100%**

Källa: Euroclear Sweden AB

KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen presenteras Fortinovas aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolvmånadersbasis på befintlig förvaltningsportfölj. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum. Därmed ingår ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i årsredovisningen.

Aktuell intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis

Mkr	2025.01.01	2024.01.01	2023.01.01
Hyresvärde	375,3	358,9	313,2
Vakanser och rabatter	-3,8	-3,6	-3,1
Hyresintäkter	**371,5**	**355,3**	**310,1**
Fastighetskostnader	-145,0	-143,6	-127,3
Driftsöverskott	**226,5**	**211,7**	**182,8**
Överskottsgrad, %	*61%*	*60%*	*59%*
Central administration	-31,5	-31,2	-24,2
Räntenetto	-91,8	-100,2	-61,7
Förvaltningsresultat	**103,2**	**80,3**	**96,9**
Hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	**103,2**	**80,3**	**96,9**
Kr per aktie	2,0	1,6	1,9

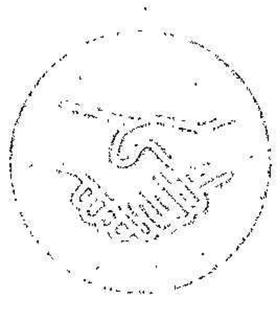
Information som utgör grund för den aktuella intjäningsförmågan

- Intjäningsförmågan utgår från fastigheter som ägdes per 2025.01.01, vilket innebär att framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling inte är beaktad. Avtalade till- och frånträden är inte inkluderade.
- Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter per 2025.01.01. Schablonvakans beräknas med en procent av hyresvärdet, baserat på historiskt långsiktigt utfall.
- Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats och tillträtts har räknats upp till årstakt. Fastighetsskatten baseras på fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till sedvanlig förvaltning och beaktar inte bedömda kostnader av engångskaraktär.
- Räntenettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande skuld per 2025.01.01. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå, inklusive effekt av derivatinstrument, utifrån avtalade finansieringsvillkor. Intäktsränta på likvida medel samt kostnader av engångskaraktär beaktas ej.
- Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar.
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat beaktas inte.
- Skatt inkluderas inte.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

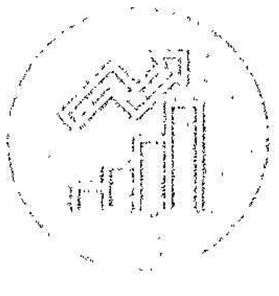
20250530810362

VARFÖR INVESTERA I FORTINOVA?



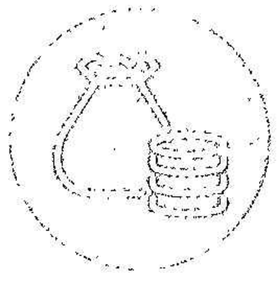
STABILITET

– genom hög efterfrågan på bostäder och lokaler genereras ett stabilt kassaflöde över tid.



HYRESUTVECKLING

– hyresutvecklingen har historiskt överträffat inflationen över tid.



SUND FINANSIELL STÄLLNING

– med en sund finansiell ställning kan Fortinova agera långsiktigt och utveckla koncernens fastigheter mot en hållbar framtid.



VI KAN VÅR MARKNAD

– genom att agera lokalt och som en långsiktig samhällsaktör får vi engagemang och kunskap om vår marknad.



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

VERKSAMHET


Fertilizers
Fertilizers

OM FORTINOVA

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett bostadsfastighetsbolag med säte i Varberg. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på några av västra Sveriges mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på. Fortinova har som affärsidé och övergripande mål att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt.

FORTINOVAS STRATEGI

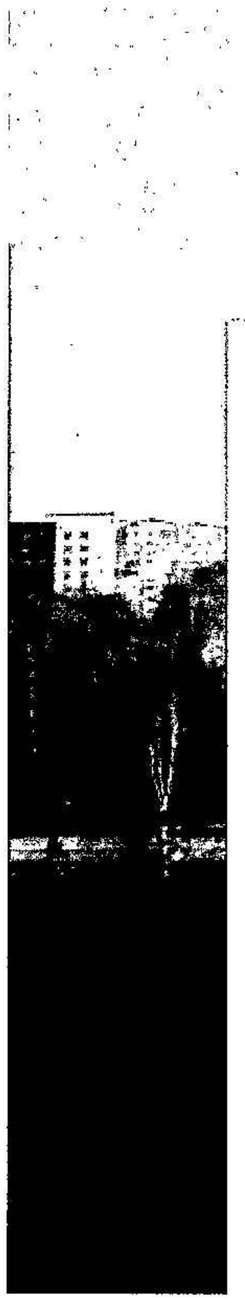
Fortinovas strategi är långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter genom förvärv, utveckling, och egen fastighetsförvaltning. Utöver detta bedrivs utvecklingsprojekt med nybyggnation. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade positiva kassaflöden med målsättningen att generera en hög riskjusterad avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling.

Förvärv
Fortinova expanderar genom att förvärva fastigheter på tillväxtorter i västra Sverige.

Utveckling
Fortinova utvecklar befintlig fastighetsportfölj genom värdeskapande förbättringar och hållbara investeringar. Genom hållbar utveckling lyckas koncernen höja värdet på fastigheterna samt generera stärkt lönsamhet och ökat förvaltningsresultat. Utöver de ekonomiska fördelarna bibehåller Fortinova starka relationer till kunder och lokala organisationer vilket bidrar till lägre vakansrisk.

Projektutveckling
Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 20 300 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 37 900 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera byggrätterna.

Förvaltning
Fortinova bedriver långsiktig förvaltning i egen regi på samtliga fastigheter. Nöjda kunder är en viktig framgångsfaktor och med närhet till våra kunder genom lokal förankring skapar vi god kännedom om orterna och kan identifiera kundernas önskemål. Detta bidrar både till nöjda kunder och långsiktig lönsamhet genom effektivitetsförbättringar samt minskade kostnader.



VISION
Fortinova ska vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag

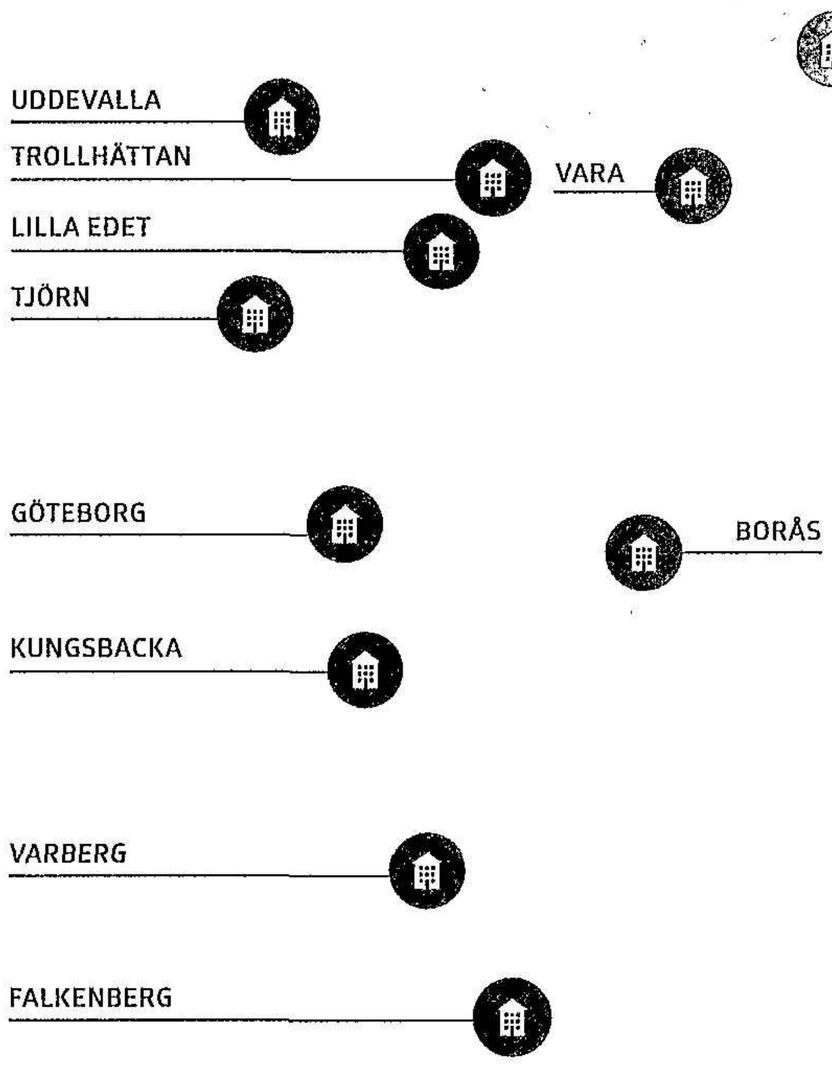
AFFÄRSIDÉ
Fortinova förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter på tillväxtorter i västra Sverige



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530:0364

FORTINOVAS ORTER



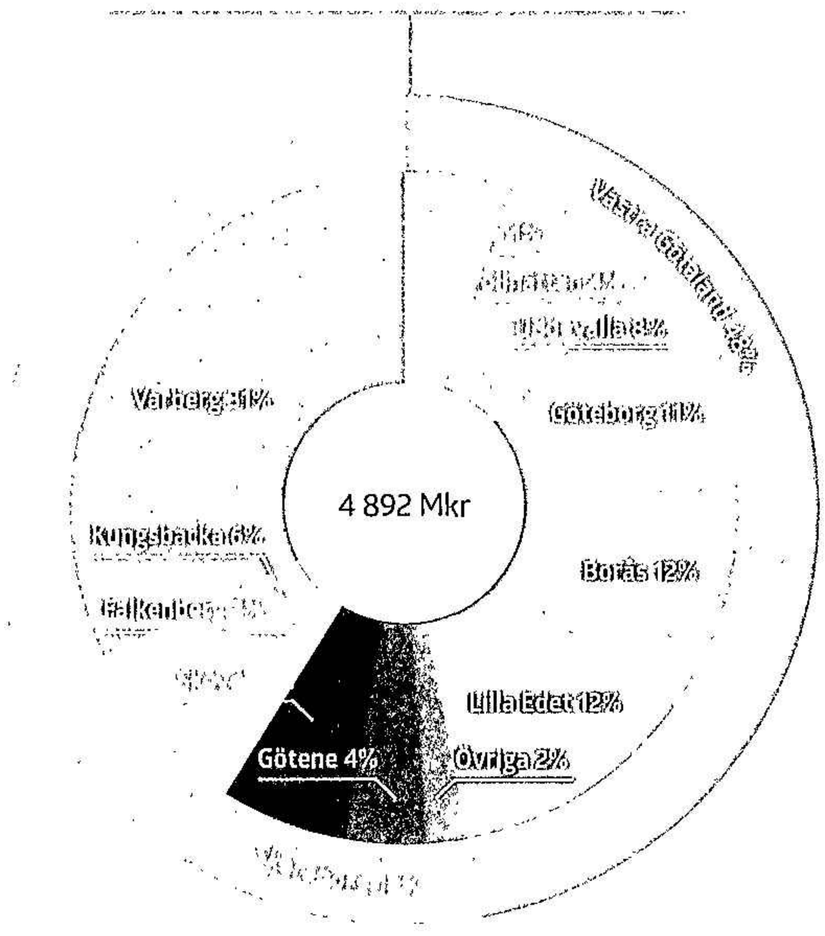
ORT MED FORTINOVAS HYRESFASTIGHETER

GEOGRAFISKT FOKUS

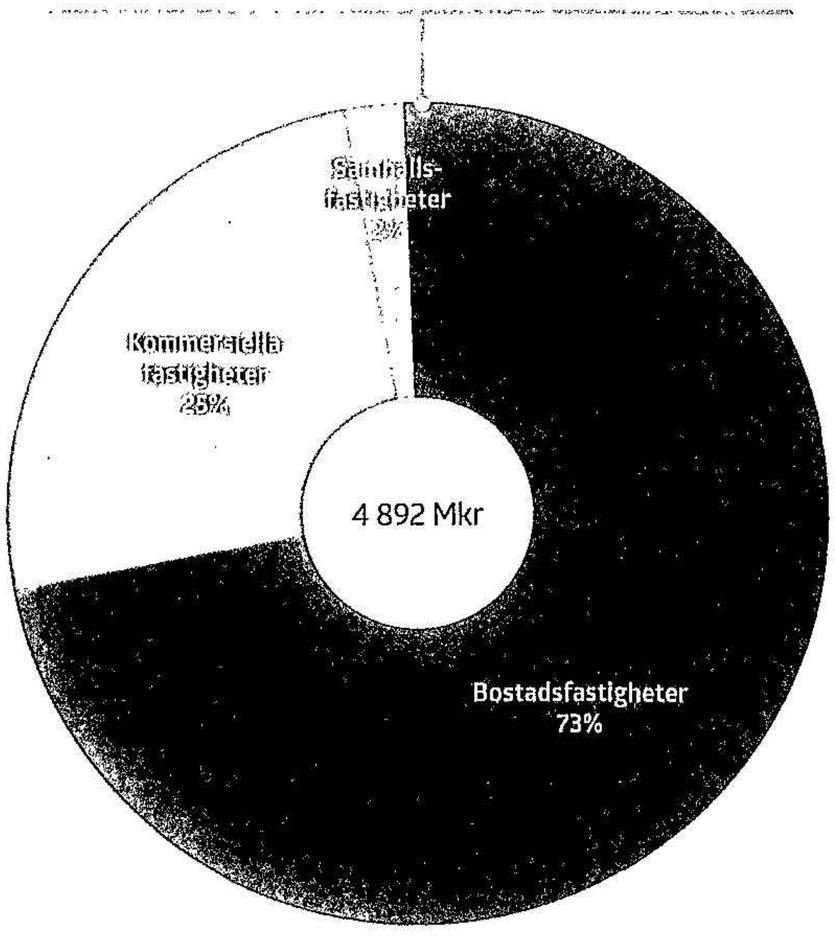
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2024.12.31	2023.12.31
Verkligt förvaltningsfast.värde, kr per kvm uthyrningsbar yta	17 098	16 714
Hyresvärde, Mkr	375,3	358,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,9
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,1	99,1

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



Assently. a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

LEVANDE OCH TRYGGA SAMHÄLLEN I VÄSTSVERIGE

Västra Sverige växer

Fortinova verkar i en tillväxtregion med stark framtidstro och ett stort behov av bostäder. Inflyttning, innovationskraft och infrastruktursatsningar präglar vårt geografiska område.

Göteborg med omnejd har stark tillväxt när det gäller jobb och ekonomi. Själva Göteborg har dessutom landets största befolkningsökning och i dag bor det över en miljon människor i stor-Göteborg.

SMÅ SOM STORA VÄXER

Även de övriga västsvenska naven finns med på framgångståget. Regionens näst största stad, Borås, har haft en stabil befolkningstillväxt under hela 2000-talet. Bland de mindre orterna i Västra Götaland hör Lilla Edet till en av de som växer mest, procentuellt sett.

De mellanstora städerna Uddevalla, Skövde, Trollhättan och Varberg visar alla en positiv trend. I synnerhet gäller det Varberg, som har haft en mycket stark befolkningsutveckling i flera årtionden. Halland som helhet har den fjärde högsta befolkningsökningen i landet.

– Det är på dessa blomstrande orter och andra tillväxtkommuner i västra Sverige vi är och vill vara, konstaterar Fortinovas vd, Anders Johansson.

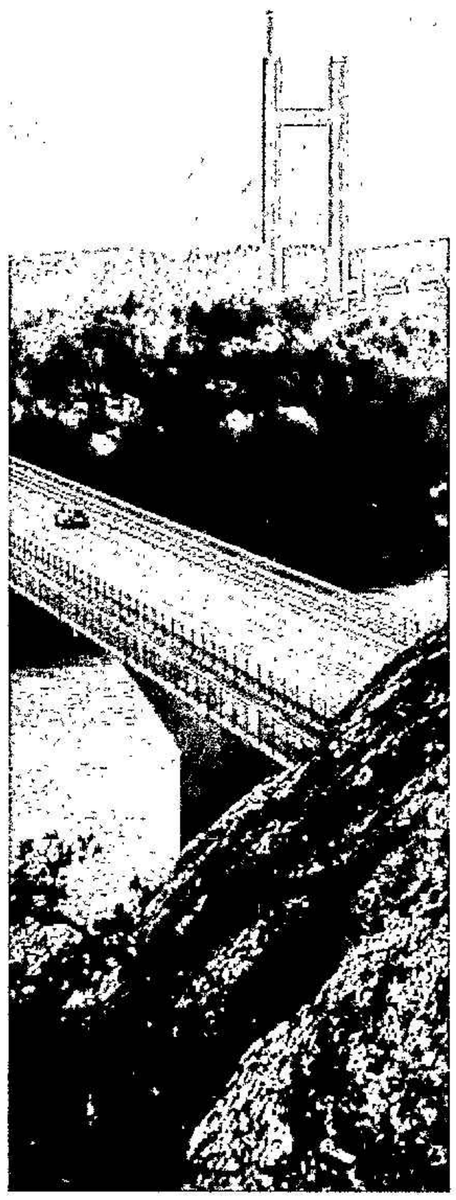
EN MEDSPELARE I SAMHÄLLSBYGGET

Efterfrågan på det Fortinova har att erbjuda – ett bra boende – är alltså hög i hela området.

– Befolkningstillväxten i kombination med att det redan i dag råder bostadsbrist gör att arbetsgivarna kan få svårt att locka kompetent personal. Där kan Fortinova spela en viktig roll som samhällsaktör samtidigt som vi vill erbjuda människor ett bra boende genom hela livet på de platser där de vill bo, arbeta och leva, säger Anders Johansson.

VÄSTSVERIGE KNYTS SAMMAN

De orter där Fortinova investerar delar inte enbart det faktum att de växer så det knakar, utan även en västsvensk identitet. En rad stora infrastruktursatsningar knyter nu ihop



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

städerna och de mindre samhällena i regionen ytterligare.

När Västlänken är färdigbyggd, med sex kilometer tågtunnel under Göteborg och tre nya stationer, kommer resandet att underlättas i hela Västsverige. Västlänken kommer att knyta ihop Bohusbanan, Norge/Vänerbanan och Västra stambanan norrifrån med Västkustbanan och Kust-till-kustbanan söderifrån.

Tillsammans med det pågående bygget av Fehmarn Bält-tunneln innebär Västlänken att drömmen om en transportkorridor från Oslo till norra Tyskland förverkligas.

– Det kommer ge fantastiska förutsättningar för den region Fortinova är en del av, säger Anders Johansson.

PENDLING UTAN PROPPAR

Redan i år invigs den nya stationen och dubbelspåret i tunneln under Varberg. En ny tågstation planeras också i Värö-backa, utmed Västkustbanan norr om staden. Bättre pendlingsmöjligheter blir även resultatet när en ny järnväg byggs mellan Göteborg och Borås.

STADSUTVECKLINGEN BLOMSTRAR

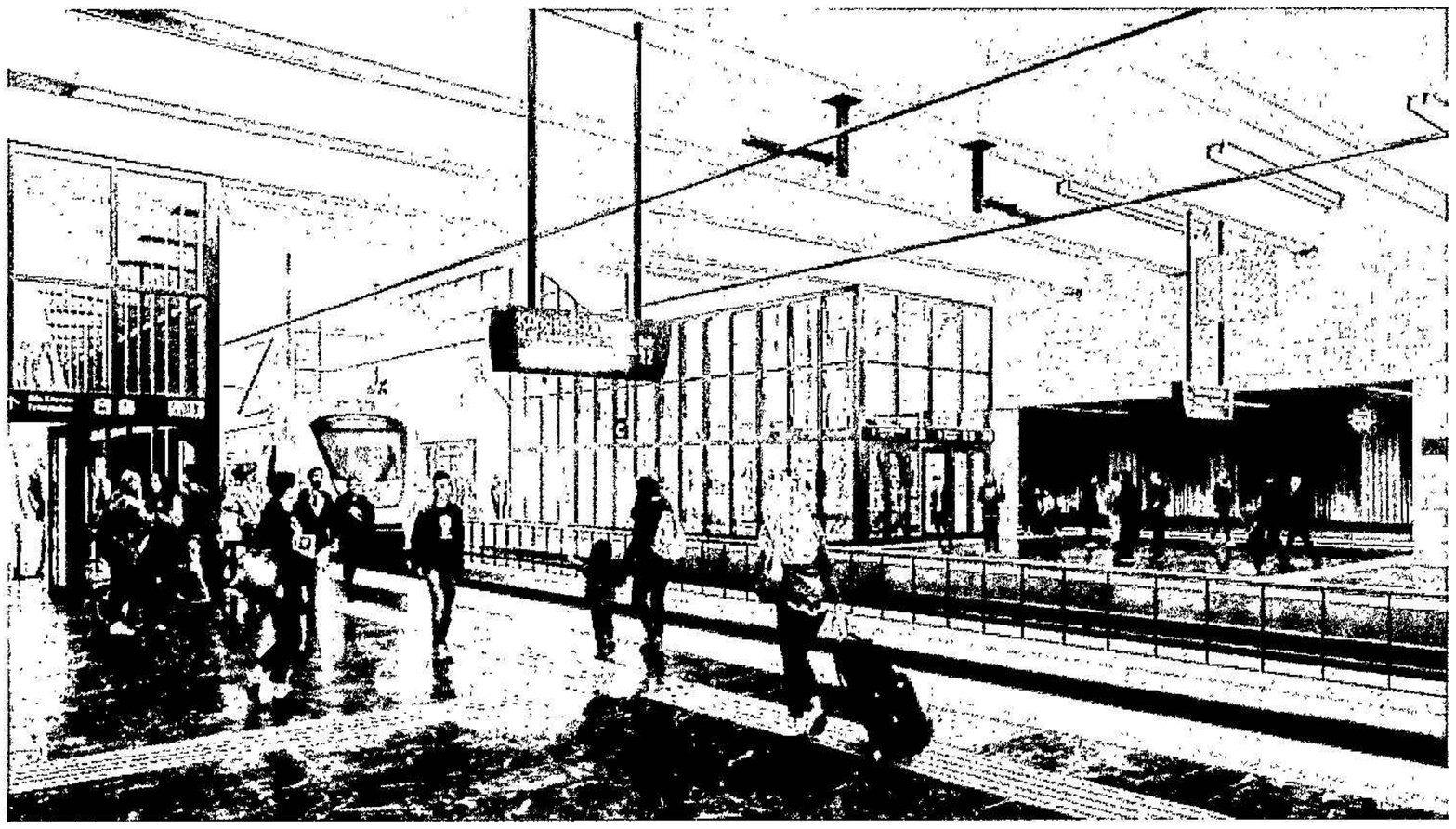
Samtidigt ger infrastrukturprojekten plats för omfattande stadsutveckling på flera håll. I Borås och Varberg växer helt nya stadsdelar, Gässlösa respektive Västerport, fram. I Varberg byggs en ny, modern hamn och tvärs genom Borås anläggs den fem kilometer långa Viskans Park.

I Trollhättan satsar man i stället på att göra det gamla industriområdet Stallbacka till ett modernt nav för näringslivet, dit nya företag ska lockas och där etablerade verksamheter ska kunna växa. Som sagt var; det är drag i västra Sverige!

”

Västlänken är en viktig del i att drömmen om en transportkorridor från Oslo till norra Tyskland inom kort kommer att förverkligas.

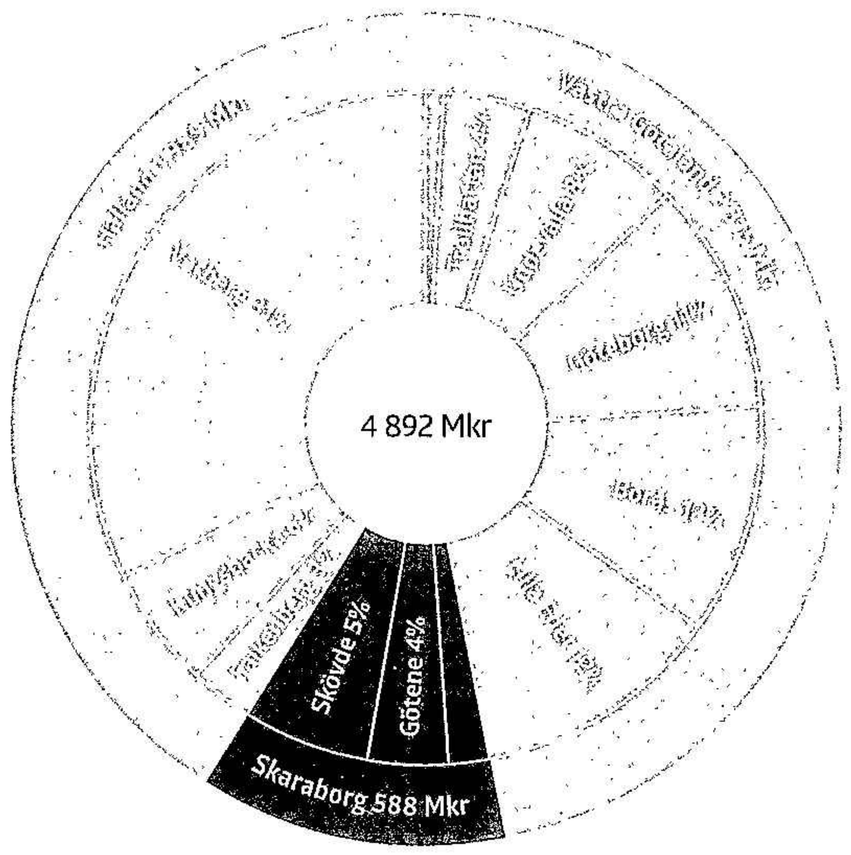




Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

ORGANISATION OCH VERKSAMHET

I Fortinova bedriver fastighetsförvaltning och skötsel i egen regi i tre regioner; Halland, Västra Götaland och Skaraborg. Med egen personal, i samarbete med externa leverantörer på orterna där vi är verksamma, skapas närhet till våra fastigheter och kunder. Lokal närvaro gör att medarbetarna kan erbjuda personlig service till våra kunder samt har god kännedom om respektive marknad och tidigt kan reagera på både risker och affärsmöjligheter i regionen.



BESKRIVNING AV FASTIGHETSBESTÅNDET 2024.12.31

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	**89**	**849**	**124 973**	**150,7**	**1 988,8**	**15 914***	**40,7%**
Varberg	52	655	99 740	117,0	1 539,3	15 433	31,5%
Kungsbacka	13	97	14 401	22,1	295,7	20 533	6,0%
Falkenberg	24	97	10 832	11,6	153,8	14 199	3,1%
Västra Götaland	**56**	**1 541**	**117 695**	**169,2**	**2 315,4**	**19 673***	**47,3%**
Lilla Edet	16	484	38 271	53,7	588,7	15 382	12,0%
Borås	4	310	17 600	31,0	567,0	32 216	11,6%
Göteborg	8	286	28 786	39,7	532,0	18 481	10,9%
Uddevalla	16	307	18 870	26,8	389,5	20 641	8,0%
Trollhättan	10	129	12 535	15,2	194,4	15 509	4,0%
Övriga	2	25	1 633	2,8	43,8	26 822	0,9%
Skaraborg	**31**	**429**	**43 434**	**55,4**	**587,6**	**13 529***	**12,0%**
Skövde	11	190	14 130	19,9	267,8	18 953	5,5%
Götene	14	171	20 193	24,3	212,6	10 528	4,3%
Övriga	6	68	9 111	11,2	107,2	11 766	2,2%
Summa	176	2 819	286 102	375,3	4 891,8	17 098*	100,0%

*genomsnitt

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

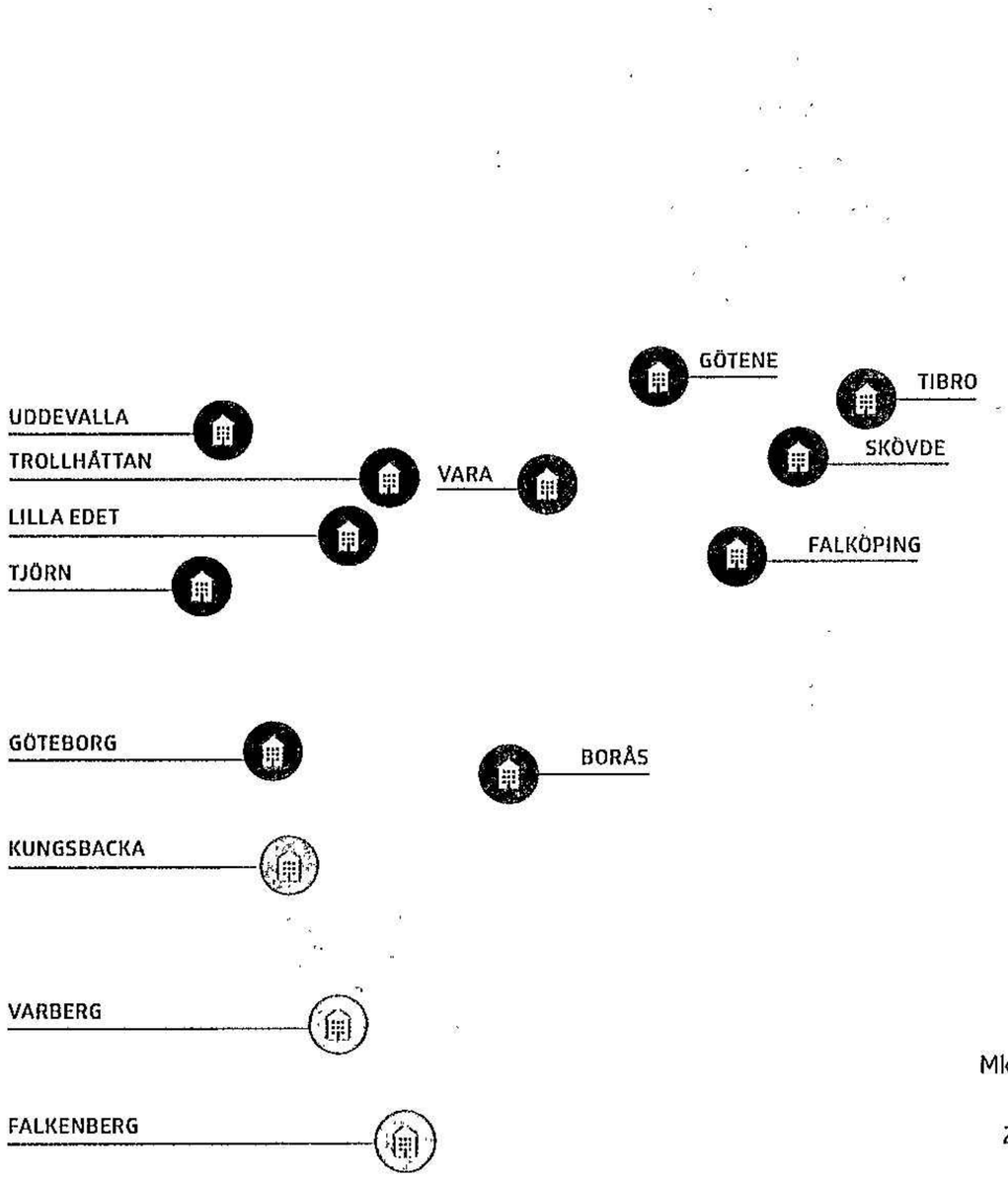
20250530103366

HALLAND

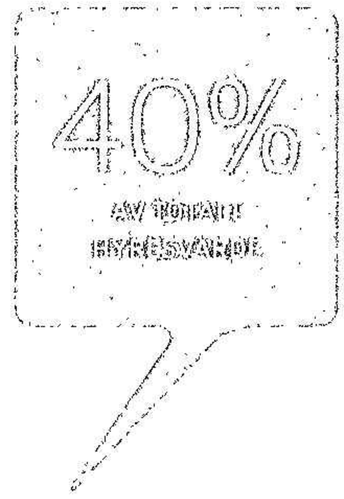
Den växande regionen Halland är Fortnovas största region sett till uthyrningsbar yta. 44 procent av Fortinovas totala yta finns här. Hallands attraktiva läge skapar goda förutsättningar för både boende och företag. Inte minst märks detta i regionens höga uthyrningsgrad, den högsta av Fortinovas tre regioner.

I regionen finns Fortinovas största förvaltningsort, Varberg, sett till både antal lägenheter och till uthyrningsbar yta. I Varberg är även förvaltningskontoret beläget, vilket inkluderar service mot fastigheter i Falkenberg och Kungsbacka.

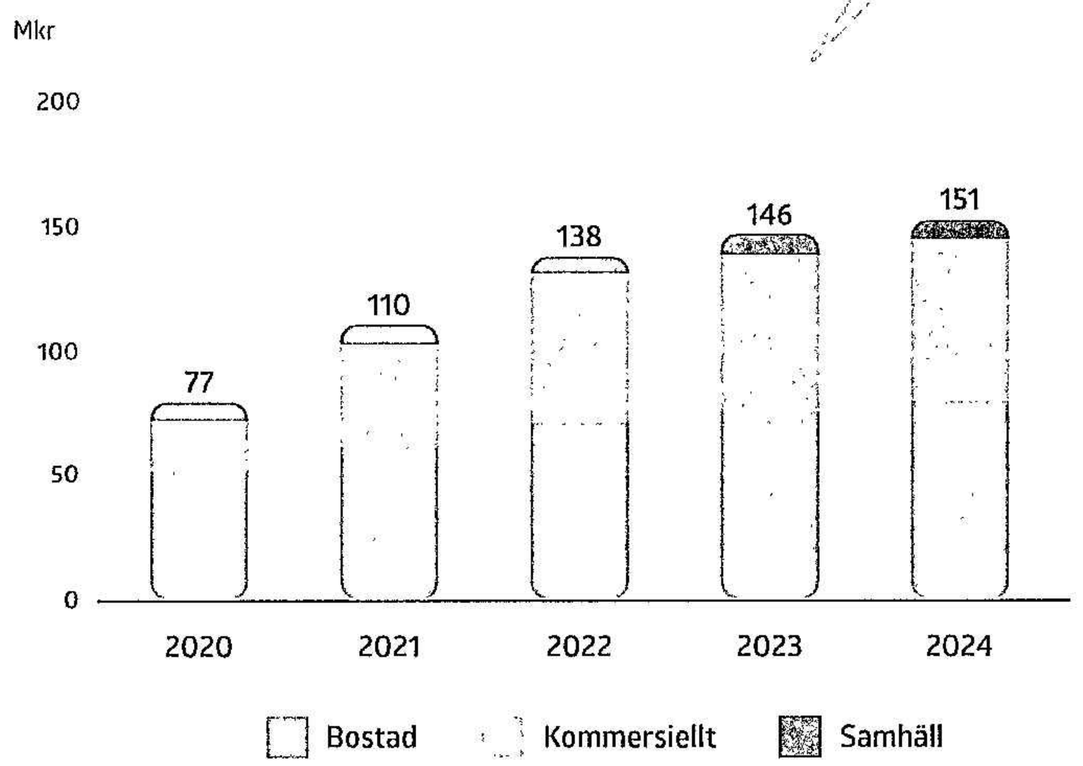
Fastigheterna i regionen består framför allt av bostadsfastigheter, även om majoriteten av Fortinovas kommersiella fastigheter finns i Halland. 65 procent av Fortinovas totala kommersiella yta återfinns i regionen. Här bedrivs verksamheter inom lager- och logistiklösningar, butiker och kontor. Bland beståndets kommersiella kunder återfinns framförallt NilsonGroup , Hedin Bil, Keller Grundläggning, Varbergs kommun och Kungsbacka kommun. I Halland finns merparten av Fortinovas samhällsfastigheter, där det bedrivs verksamheter såsom skolor, förskolor och vård.



Nyckeltal, Halland	2024.12.31
Total uthyrningsbar yta, tkvm	125
varav bostad, tkvm	56
Totalt hyresvärde, mkr	151
varav bostad, mkr	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3
Fastighetsvärde, mkr	1 989
Överskottsgrad, %	65



HYRESVÄRDE



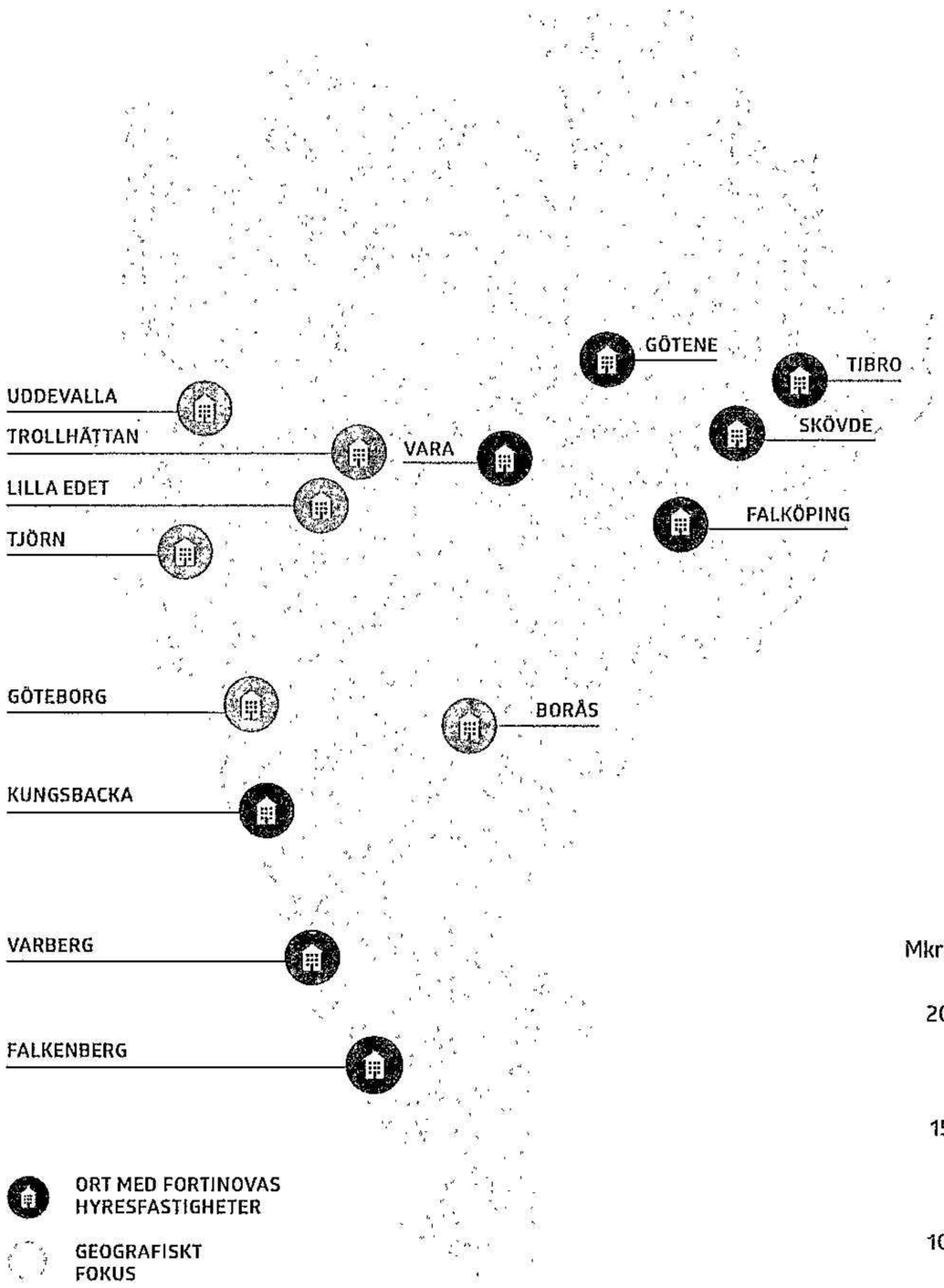
Assently· a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

VÄSTRA GÖTALAND

Hos Fortinova beskrivs regionen som den sydvästliga delen av Västra Götalands län. Fortinovas fastigheter är främst belägna i orter som Göteborg, Borås, Uddevalla och Lilla Edet. Hela regionen präglas av, och finner sin tillväxt, i sin starka industriella bas.

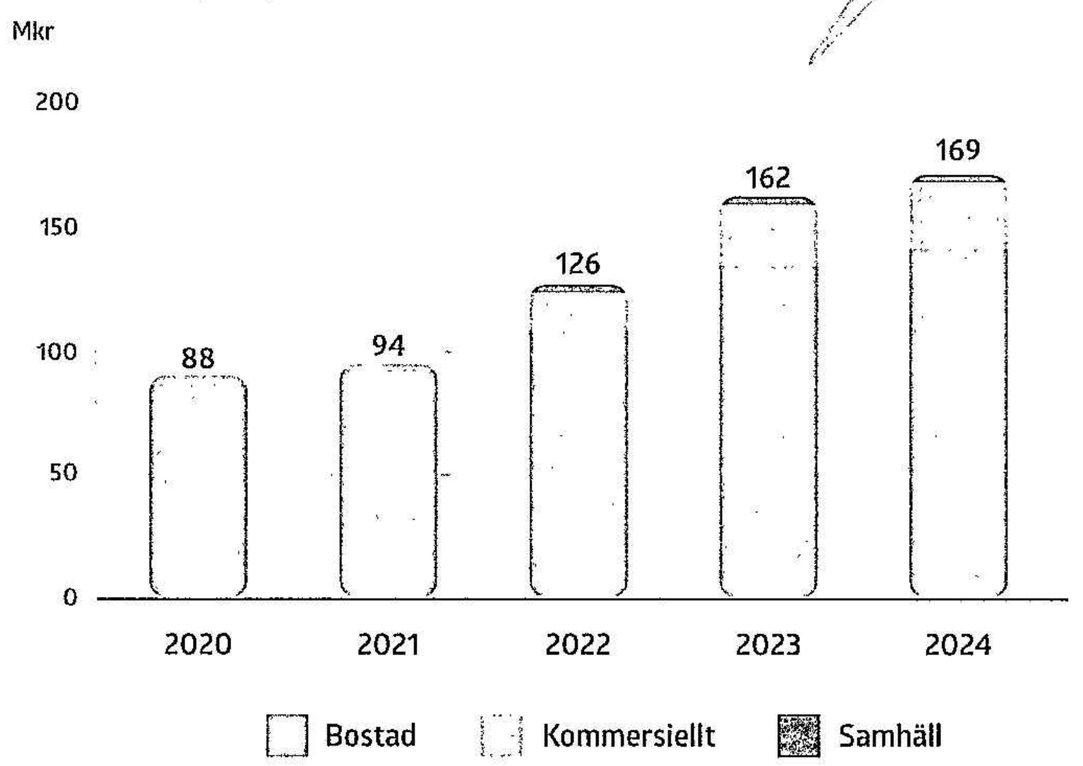
På senare år har Fortinovas bestånd i Västra Götaland stärkts av närvaro i Borås. Med 310 nyproducerade lägenheter skapas det möjlighet för att leva och bo med närhet till en attraktiv arbetsmarknad.

Beståndet i regionen består främst av bostadsfastigheter, strax över hälften av Fortinovas totala bostadsyta. Förutom att dryga 80 procent av regionens hyresintäkter genereras från bostadslägenheter, bedrivs även kommersiella verksamheter inom vård, lager och butik. Här återfinns långsiktiga kommersiella hyresgäster som Region Västra Götaland, ICA Sverige, Swedol och lokala kommunala verksamheter.



Nyckeltal, Västra Götaland	2024.12.31
Total uthyrningsbar yta, tkvm	118
varav bostad, tkvm	97
Totalt hyresvärde, mkr	169
varav bostad, mkr	142
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6
Fastighetsvärde, mkr	2 315
Överskottsgrad, %	59





Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

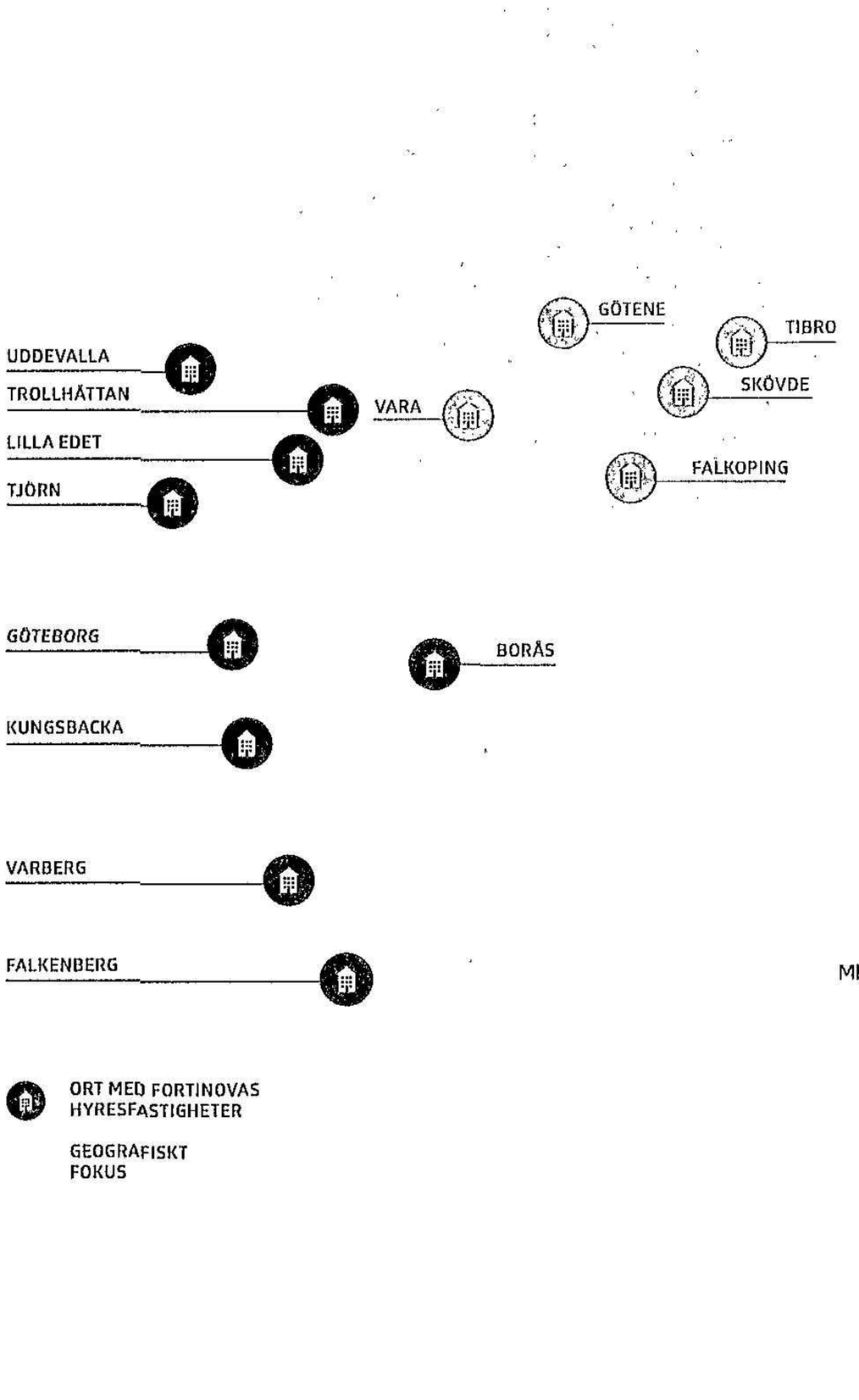
20230530103357

SKARABORG

Skaraborg är Fortinovas minsta region, sett till både hyresvärde samt uthyrningsbar yta. 15 procent av Fortinovas totala yta finns i Skaraborg. Regionen präglas av en balans mellan stora arbetsgivare och små entreprenörer vilket skapar en dynamisk och robust ekonomi.

Majoriteten av Fortinovas uthyrningsbara yta i Skaraborg är belägen i Skövde och Götene. Förvaltningen präglas av närvaro i det lokala samhället, med dess fördelar såsom närhet till näringsliv och kännedom om mikrolägen.

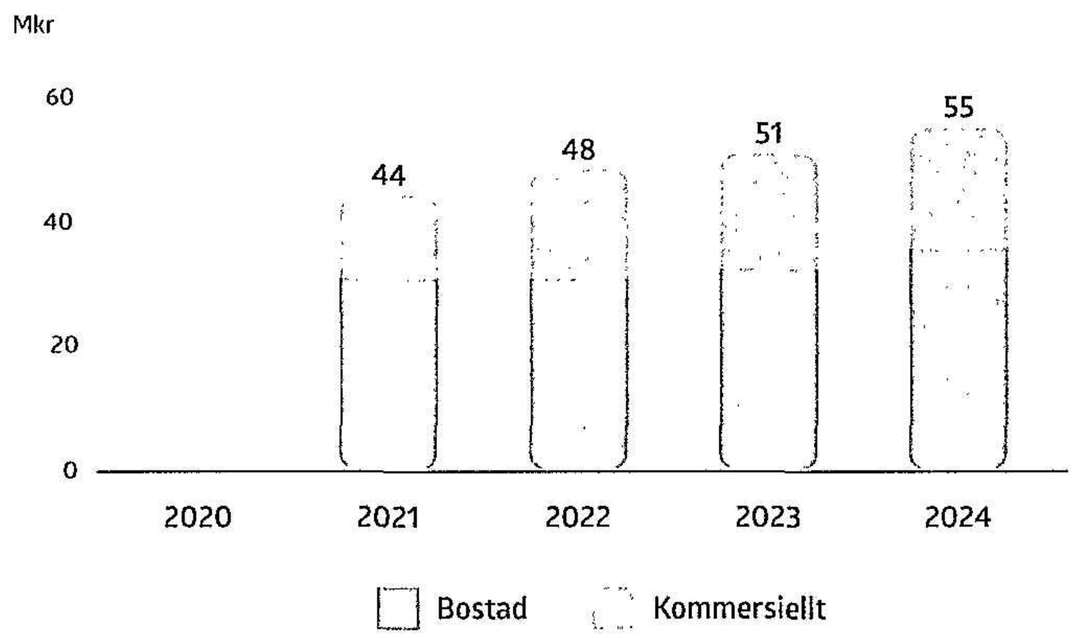
Förvaltningskontoret är beläget i Skövde, där 190 av regionens dryga 400 lägenheter återfinns. Totalt sett står bostadsfastigheter för 64 procent av regionens totala yta. I de kommersiella fastigheterna återfinns starka arbetsgivare såsom Sparbanken Skaraborg, Götene kommun och Vara kommun.



Nyckeltal, Skaraborg	2024.12.31
Total uthyrningsbar yta, tkvm	43
varav bostad, tkvm	28
Totalt hyresvärde, mkr	55
varav bostad, mkr	36
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0
Fastighetsvärde, mkr	588
Överskottsgrad, %	56



HYRESVÄRDE



Assently. a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0



EXEMPEL PÅ FORTINOVAS SOCIALA TILLGÄNGLIGHETSFOKUS

FORTINOVAFONDEN

Fortinovafonden har instiftats av Fortinova med syfte att utveckla och bevara Fortinovas grundläggande värderingar Enkelhet, Närhet, Hjärta och Mod. Värderingarna skall vägleda fondens engagemang för att främja Fortinovas kommersiella konkurrenskraft och en hållbar samhällsutveckling. Fonden delar varje år ut pengar till verksamheter som upplåtas som samhällsnyttiga och utvecklande för orten där verksamheten finns. Bidrag kan sökas av föreningar och organisationer som är verksamma inom ramen för de av Fortinova utsedda områdena utbildning och entreprenörskap.

Läs mer på fortinova.se

LJUV MUSIK I SOMMARKVÄLLEN

Varbergs Visfestival har under två år varit ett uppskattat arrangemang i sommarstaden Varberg. Fortinova har, liksom ett antal andra företag, gått in och stöttat eventet.

Medfinansieringen av scenbygge, ljud, ljus, säkerhetsarrangemang och gage åt artisterna gör att arrangören DHR Västervåg kan utveckla sin verksamhet, som riktar sig till personer med funktionsvariationer. Det går i linje med Fortinovafondens syfte: att stötta samhällsnyttiga verksamheter som utvecklar orten där Fortinova finns.

– Det betyder jättemycket och känns härligt att näringslivet vill vara med och hjälpa till. Utan det hade vi inte kunnat genomföra festivalen, säger föreningens ordförande Dennis Bengtsson.

I somras fick Fortinovas hyresgäster chansen att lyssna på Lisa Nilsson, Tomas Andersson Wij och Amanda Ginsburg med flera till rabatterat pris.



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103685

UNGA ENTREPRENÖRER FIXAR LÄXLÄSNING OCH MELLANMÅL

Fyra elever på ekonomiprogrammet på Peder Skrivares skola i Varberg har som en del av sitt examensarbete startat företaget Plugg och Tugg UF genom organisationen Ung Företagsamhet. Affärsidén är att erbjuda grundskoleelever kombinationen läxhjälp och mellanmål efter skolan.

– Vi ville erbjuda en tjänst och vi ville göra nytta. Nu är vi på Bockstensskolan varje torsdag, bjuder på svinnfika och hjälper en grupp andraklassare och en grupp tredjeklassare med läxorna, berättar Ebba Halén och fortsätter:

– Eftersom vi också är lite yngre och fortfarande går i skolan kan vi bli förebilder för barnen och visa att det är viktigt och roligt att plugga och lära sig saker.



Moa Sjöstrand, Nellie Holmgren, Ebba Halén och Diego Alfonsi lär sig mycket av att driva ett UF-företag på samma gång som de gör nytta i samhället.

FORTINOVAFONDEN STÖTTAR

Samtidigt som gymnasieeleverna bidrar med samhällsnytta får de själva erfarenhet av att driva företag och utvecklar sin entreprenörsanda.

– Forskning visar att elever som har drivit UF-företag har bättre möjligheter efter skoltiden. De får oftare jobb, har färre arbetslöshetsdagar och startar oftare egna företag som anställer fler, säger Ida Thorén Olsson, regionchef för Ung Företagsamhet Halland.

Detta är ett initiativ som stämmer med Fortinovafondens syfte. Därför har Fortinovas vd Anders Johansson och CFO John Wennevid engagerat sig som rådgivare till de företagsamma gymnasieeleverna. De har stöttat i arbetet med att undersöka marknaden, ta fram en affärsplan och granska affärsidén.

SKAPAR POSITIV CIRKEL

Det är något Ida Thorén Olsson och Plugg och Tugg-företagarna uppskattar mycket.

– Fortinovas stöd skapar en positiv cirkel av utbildning, entreprenörskap och hållbar utveckling. Det gagnar både ungdomarna och samhället i stort, säger Ida.

– Och så är det verkligen jätteroligt! lägger Ebba Halén till.

Assently. a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

FORTINOVAS VÄRDEGRUND

Fortinovas värdegrund utgår från våra fyra värdeord Enkelhet, Närhet, Hjärta och Mod. Värdegrunden är en viktig utgångspunkt för allt vårt arbete och för hur bemöter varandra, våra samarbetspartners och våra kunder.

ENKELHET: Vi är entreprenörsdrivna, har öppna dörrar och en platt organisation med högt i tak. Alla medarbetare har del i Fortinovas framgång.

NÄRHET: Till varandra, våra kunder, föreningslivet, näringslivet och till kommunerna. Fortinova ska ta vara på möjligheter att påverka för att bidra till en positiv samhällsutveckling.

HJÄRTA: Vi ska vara ärliga och visa omtanke för att bygga långsiktiga förtroenden. Vi bryr oss om våra medmänniskor och vi håller vad vi lovar.

MOD: Vi vågar gå vår egen väg. Vi vet vad vi vill och vi ser till att det händer. Vi vågar ta för oss och drivs av ambitionen att bli bäst på det vi gör.



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103359

Ett starkt och sunt ledarskap gynnar trivsel och produktivitet

I den nyinstiftade "Chefens hörna" träffas alla i ledande positioner på Fortinova för att utbyta erfarenheter och få ökad kunskap om HR-området.

Fortinova är en platt och förhållandevis liten organisation. Av åtta personer i chefsroller sitter fem i ledningsgruppen. Sju leder medarbetare.

– När jag tillträdde 2023 märkte jag snabbt att det fanns en stor spridning vad gäller kunskaper om och erfarenhet av ledarskapsfrågor. Det var därför jag instiftade ett chefsforum. Det döptes till Chefens hörna, berättar HR-chef Lena Leffler och fortsätter:

– Målet är att ha en gemensam syn på ledarskap och att ingen ska känna sig ensam i sin roll som chef.

GER EN GOD ARBETSMILJÖ

Var sjätte vecka träffas deltagarna för ett möte där Lena sätter agendan och ger en teoretisk bakgrund. Det handlar om allmänna ledarskapsfrågor, aldrig om personärenden. Cheferna äger fortfarande sina personalärenden och får vid behov enskild support av HR.

Ämnet för en träff är ofta en specifik HR-process och vilka krav och förväntningar ledarna har på sig i den. Det kan till exempel handla om hur Fortinova ska arbeta med resultatet av medarbetarundersökningen eller hur en lönerevisionsprocess går till.

– Ett starkt och sunt ledarskap, byggt på engagemang och kunskap, är grunden till en god arbetsmiljö och en positiv företagskultur. Det ger trygga, produktiva team, som kan jobba mot våra gemensamma mål, säger Lena Leffler.

LEDARSKAP I FOKUS

Under det kommande året ska fokuset på ledarskapsutveckling bli ännu starkare i Fortinova.

– Vi är alltid måna om att låta medarbetare växa i organisationen, vare sig de vill vara specialister eller visar intresse av att axla ett ledarskap, säger Lena Leffler.

Förutom Chefens hörna kommer specifika ledarskapsutbildningar att erbjudas. Tanken är att satsningen med tiden ska landa i ett eget ledarskapsprogram för Fortinova.

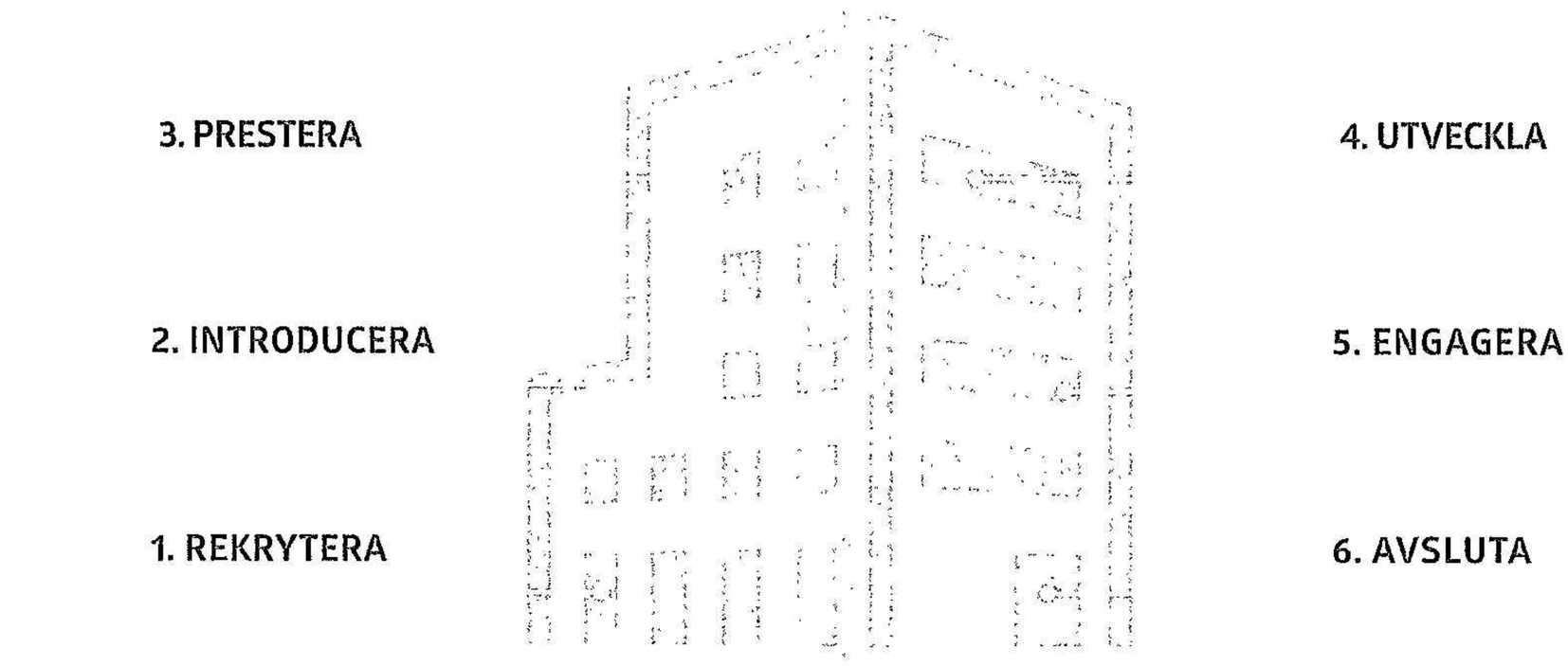


> **Vi är alltid måna om att låta medarbetare växa i organisationen, vare sig de vill vara specialister eller visar intresse av att axla ett ledarskap.**
>
> Lena Leffler, HR-chef

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

BYGGER FRAMGÅNG TILLSAMMANS

Ett genomtänkt och löpande arbete med att stärka vårt arbetsgivarmärke ökar sannolikheten att vi får en hög grad av individuell nöjdhet bland våra medarbetare, vilket i förlängningen bidrar till organisatorisk och lönsamhetsmässig framgång för bolaget. Vi tror att ett högt engagemang och vilja att bidra till verksamheten på både kort och lång sikt springer ur positiva upplevelser genom medarbetarresans sex steg. Genom att identifiera vad både befintliga och potentiella medarbetare möter och uppskattar under hela anställningscykeln kan vi aktivt arbeta för att förhöja den totala medarbetarupplevelsen.



FORTINOVA UPPMUNTRAR VISSELBLÅSARE

Fortinovas verksamhet ska bedrivas med höga krav på etik och moral, både inom företaget och i förhållande till våra kunder, investerare, samarbetspartners, vår miljö och det samhälle vi lever och verkar i. Därför är det viktigt för oss att eventuella oegentligheter, som allvarligt kan skada verksamheten eller våra anställda, uppmärksammas och utreds så tidigt som möjligt.

Den som har information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller Fortinovas policys, kan använda vårt visselblåsarsystem. Rapporten tas emot och hanteras av en extern aktör och visselblåsaren är garanterad total anonymitet.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0



STYRELSEN (43 % KVINNOR, 57 % MÄN)

LEDNINGEN (20 % KVINNOR, 80 % MÄN)

ANSTÄLLDA (45 % KVINNOR, 55 % MÄN)

SJUKFRÅNVARO 6 %

FRISKNÄRVARO 94 %

Assently. a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

FORTINOVA + RECYCLING PARTNER

Med cirkulär ekonomi som passion och affärsidé

Med hållbarhet som ledstjärna är RP, Recycling Partner, ett företag i tiden. I de nya lokalerna i Fortinovas fastighet i Högsbo får begagnade kontorsmöbler nytt liv. Här kan RP fortsätta växa i många år framöver.

Hos Göteborgsföretaget RP finns all inredning som behövs för att möblera ett modernt, ergonomiskt, tyst, väldesignat och inbjudande kontor med. Konferensmöblerna, elskrivborden, kontorsstolarna, väntrumssofforna och de andra möblerna av välkända tillverkare i showroomet ser vid en första anblick helt nya ut. Men alla är återanvända. Vill man inte köpa kan man hyra.

– Ändå är vi inte möbelhandlare i första hand. Vi vill vara en affärspartner och bygga långsiktiga relationer med våra kunder, säger verksamhetsansvarige Andreas Grengman och förklarar hur man kan hjälpa företag och organisationer med spridd verksamhet att inventera och hålla koll på vad de har i förråden med hjälp av en möbeldatabas.

SÅ FÖDDES IDÉN

Idén väcktes i Stockholm redan 2004 när återbrukstrenden började växa fram. Grundarna visste att de ville bygga en cirkulär affärsmodell – men inte inom vilket område.

– Så gick de förbi kontoret på en statlig myndighet, där kontorsinredningen kastades ut i containrar med vakter på gatan, berättar Andreas Grengman.

Det gav idén till vad RP skulle syssla med. Konceptet fungerar och i dag finns RP på sju orter och har kunder som Telia, SEB, Västra Götalandsregionen, Göteborgs Stad och en lång rad andra kommuner – samt en och annan privatkund, som har upptäckt ett sätt att köpa ikonisk formgivning och hög kvalitet till ett bra pris.

INGET GÅR TILL SPILLO

Svårsålda möbler skänks till exempelvis Reningsborgs second hand, sociala företag och samarbetspartners i östra Europa. Tyger från skärmar tas tillvara och används för att klä om stolsitsar och ryggstöd. I Remake-avdelningen kan kunderna välja slitna möbler, som lackas, kläs eller byggs om efter beställarens önskemål.

CENTRALT OCH LÄTTILLGÄNGLIGT

Andreas Grengman startade upp verksamheten i Göteborg för fem år sedan. Fram till flytten till Fortinovas lokal i Högsbo bedrevs verksamheten i en mindre lokal intill E6 i Balltorp. Det var långt från kunderna och transporterna blev också onödigt långa. Att hitta stora, prisvärda lokaler närmare stan var dock inte det lättaste. Mötet med Fortinova blev en lyckoträff. I dag har RP 2650 kvadratmeter verkstads- och lager-



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103711



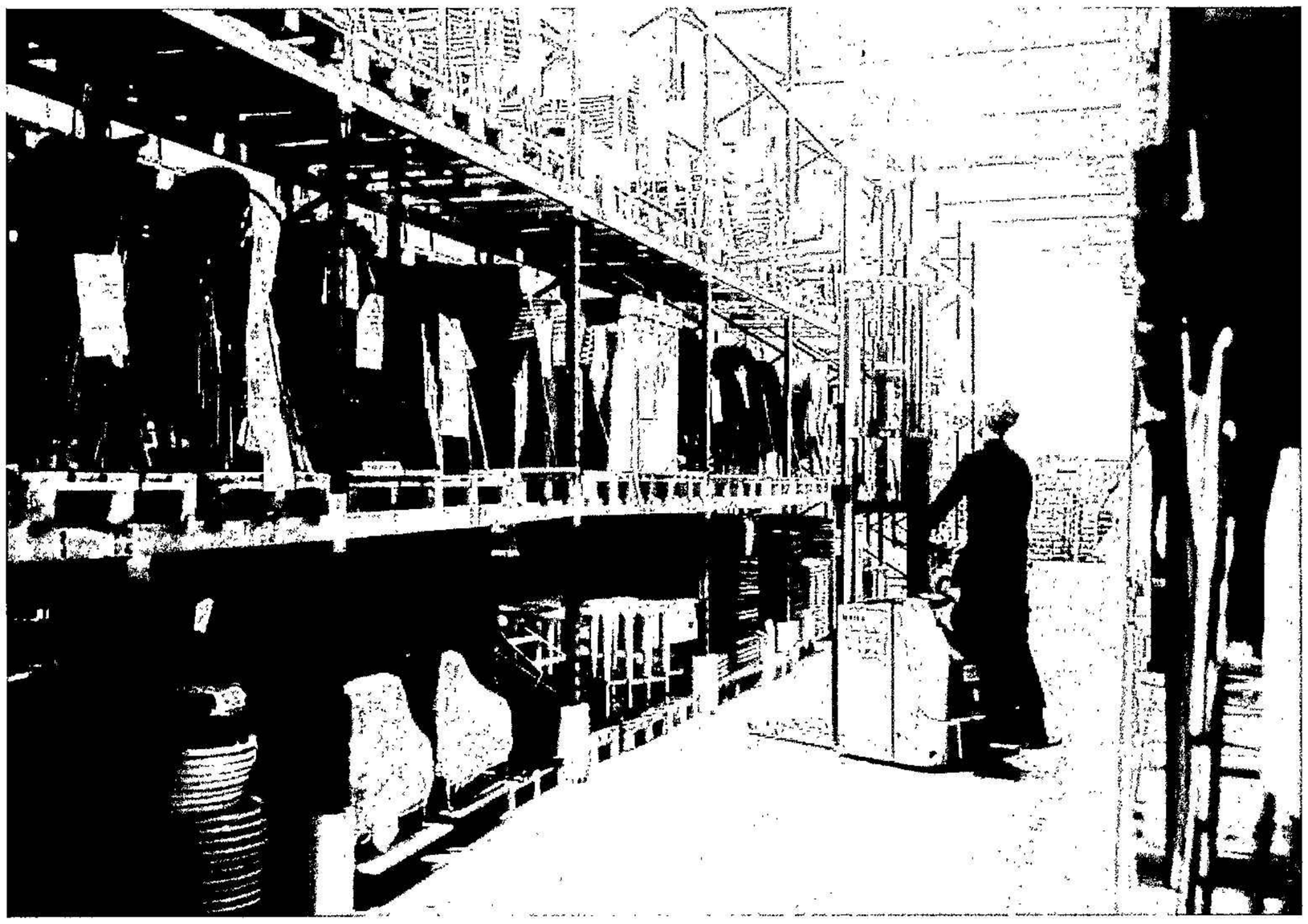
ytor och 350 kvadratmeter showroom och kontor på Högsbo industriområde, fyra kilometer från Linnéplatsen.

HYRESGÄST I FORTINOVAS SMAK

Redan när Fortinova tog över fastigheten var det känt att lokalen skulle bli ledig och jakten på en lämplig hyresgäst kunde börja.

– De tog över lokalen i befintligt skick och har gjort vissa anpassningar själva. Det är en stor lokal, där de kan växa de kommande åren. Det ska bli roligt att följa RP:s spännande verksamhet. Den rimmar väldigt väl med hur vi vill arbeta, säger Fortinovas kommersielle förvaltare Richard Jande.





Assently. a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

HÅLLBARHET HOS FORTINOVA

Fortinovas affärsidé och övergripande mål är att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt. Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige där vårt huvuduppdrag är att erbjuda sunda bostäder och lokaler till hållbara hyresnivåer på efterfrågade orter.

Att driva verksamheten med fokus på hållbart företagande innebär att miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet förenas och berör alla delar av organisationen. Vi kan vara med och påverka framtiden genom vår verksamhet och har därför hållbarhet som en integrerad del i affärstänk och dagligt arbete. Vi vill ständigt utveckla oss; som hyresvärd, arbetsgivare och samhällsaktör, och därför har vi identifierat väsentliga frågor och mål på kort och lång sikt inom respektive hållbarhetsområde, där vi har störst chans att göra skillnad.



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103372

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Sedan 2022 upprättar Fortinova årliga klimatbokslut. Detta för att kunna kvantifiera och kartlägga våra utsläpp och skapa möjligheter att identifiera var vår största klimatpåverkan finns. Klimatbokslutet ger oss värdefulla insikter och vägledning i hållbarhetsarbetet.

Under året har vi fortsatt arbetet med implementeringen av CSRD. Fokus har främst legat på att göra en översyn och komplettera den dubbla väsentlighetsanalysen samt att anpassa verksamheten till de kommande CSRD-kraven. Vi har sedan tidigare utformat övergripande miljömål för att arbetet i verksamheten ska utföras med minsta möjliga negativa påverkan på vår omgivning och för att vi ständigt ska sträva efter ökad energieffektivitet.

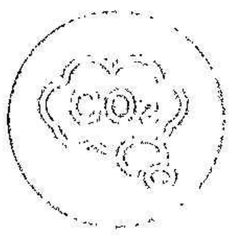
Genom att påbörja en kartläggning av vårt fastighetsbestånd vill vi identifiera långsiktiga och kortsiktiga åtgärder och prioriteringar samt utforma detaljerade handlingsplaner per fastighet för att nå våra uppsatta mål.

Exempelvis ska energibesparing ske genom energioptimerande insatser, kommunikation och samarbete med hyresgäster samt övervakning och analys av våra uppkopplade fastigheter.

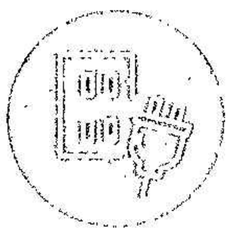
Det är glädjande att se att vi med hjälp av ovan nämnda energieffektiviseringsåtgärder följer vår plan mot att minska vår energiförbrukning med 15 procent till år 2030.

Se diagram på sidan 39

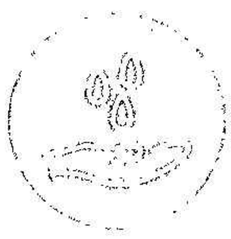
FORTINOVA HAR FYRA ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL



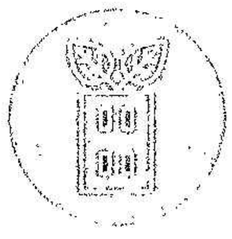
NETTO-NOLL KOLDIOXIDUTSLÄPP TILL 2050



15% ENERGIBESPARING PER KVM TILL 2030



2% ÅRLIG VATTENBESPARING PER M³/KVM



ALLA NYPRODUCERADE BYGGNADER I EGEN REGI SKA VARA MILJÖKLASSIFICERADE TILL 2025

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

SOCIAL HÅLLBARHET

Fortinova bedriver fastighetsförvaltning och skötsel i egen regi och vi arbetar aktivt med att skapa trivsel och trygghet för alla kunder. Den personliga närvaron gör att vår personal får god kännedom om respektive område och fastighet och kan erbjuda personlig service till kunder och hyresgäster. Vi vill vara lyhörda och lyssna på våra kunder och genomför regelbundet en omfattande kundmätning, Nöjd Kund Index (NKI), och kopplar interna målsättningar till resultatet från den.

För ett hållbart arbetsliv och för att långsiktigt vara en attraktiv arbetsgivare arbetar Fortinova med att stärka medarbetarhälsan och skapa förutsättningar för en gynnsam arbetsmiljö som tillåter medarbetare att utvecklas och växa tillsammans.

Vi tror på delaktighet och inkludering och den årliga medarbetarundersökningen ger oss vägledning kring vad som upplevs bra men också områden för utveckling. Under 2024 lades extra fokus på ledarskap och vi instiftade bland annat forumet "Chefens Hörna" för internt kunskapsutbyte och fyllde på med utbildningsinsatser inom Psykologisk trygghet och Feedback. Vidare initierade vi ett arbete med hälsoinspiration och arbetade vidare med forum och kanaler för intern kommunikation.

Fortinova tar sin roll som samhällsaktör på stort allvar. Vi vet att vi kan vara med och forma framtidens samhällen och vill uppmuntra lokala hållbarhetsinitiativ på de orter där vi verkar. Fortinovafonden har kommit till för att ekonomiskt stötta samhällsnyttiga verksamheter inom idrott, kultur och utbildning.

Nytt för året är att Fortinova har blivit ett så kallat SKAL-företag (SKolaArbetsLiv). Fortinovafonden stöttar samarbetet mellan skola och arbetsliv som bygger på årligen återkommande aktiviteter som ska stärka elevers valkompetens för vidare studier och yrkesliv. Det är ett långsiktigt projekt och innebär att vi varje år genomför aktiviteter med årskurs 2, 5 och 7 på Påskbergsskolan i Varberg.

EKONOMISK HÅLLBARHET

För att långsiktigt skapa ekonomiskt värde är det av yttersta vikt att ha beslutsstödsystem som hjälper oss att ta datadrivna beslut, på bolags-, regions- och fastighetsnivå. Detta skapar bättre förutsättningar för arbetet med prioritering av åtgärder och investeringar som främjar ett hållbart värdeskapande och möjligheterna att uppnå våra finansiella och icke-finansiella målsättningar.

För att ytterligare främja en långsiktig utveckling fokuserar Fortinova på en hållbar finansieringsstrategi. Närmare en tredjedel av Fortinovas låneportfölj är s k "gröna lån" eller innehar hållbarhetslänkade villkor.

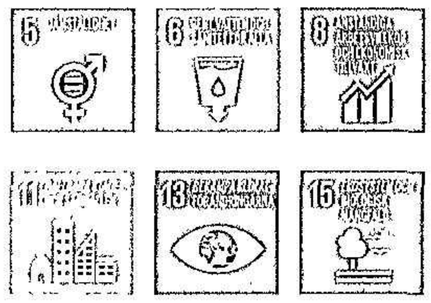
Vi betraktar tillämpliga lagar och föreskrifter samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö som miniminivåer. Vi ska upprätthålla långsiktiga relationer med företagets intressenter och ha en hög affärsmoral i allt vi gör. Vi tar avstånd från all form av korruption och vi förväntar oss att våra leverantörer delar dessa värderingar.



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103373

GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. *Fortinova har prioriterat ovan globala mål.* Inom dessa arbetar vi på olika sätt för att bidra till att målen nås.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Med väsentlighetsanalysen som utgångspunkt har vi identifierat och prioriterat våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Analysen fungerar som grund för utvecklingen av ett ännu mer strukturerat och integrerat hållbarhetsarbete. Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsfrågor hos Fortinova.

FORTINOVAS HÅLLBARHETSFOKUS	FÖR FORTINOVA VÄSENTLIGA FRÅGOR
MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET	Koldioxidutsläpp
	Energi, vatten och avfall
	Materialval och resurshantering
	Miljö- och klimatrisker
SOCIAL HÅLLBARHET	Hållbara hyresnivåer och rättvist fördelade lägenheter
	Jämställdhet och mångfald
	Leverantörsuppföljning
	Arbetsmiljö
	Trygghet och trivsel i koncernens fastighetsbestånd
EKONOMISK HÅLLBARHET	Långsiktig lönsamhet och hållbarhet i investeringsbeslut
	Affärsetik och antikorruption
	Styrelse och ledning är engagerade i hållbarhetsarbete

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

KLIMATBOKSLUT

Fortinova vill vara ett framstående bostadsfastighetsbolag som ska agera långsiktigt. Allt vi gör; förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter, ska präglas av ett hållbarhetstänk som ska genomsyra hela organisationen.

HÅLLBARHET SOM ÖVERGRIPANDE MÅL

Lönsamhet, miljöhänsyn och socialt engagemang är förutsättningar för ett hållbart företagande. Vi har identifierat viktiga hållbarhetsfrågor och genom att fastställa mål inom respektive område kan vi bryta ner det övergripande hållbarhetsarbetet till att vara en del av det dagliga arbetet.

VÅRT ARBETE UNDER 2024

Under året har vi fortsatt arbetet med införandet av CSRD och utökat insamlingen av klimatdata inom Scope 3. Arbetet har lett till uppdaterade arbetssätt och processer, allt för att identifiera prioriterade områden och åtgärder.

Vi har även utvecklat arbetet med energieffektiviseringar och med hjälp av våra uppkopplade fastigheter samlas förbrukningsdata in i realtid. Genom mer datadrivna beslut vill vi få viktiga insikter och uppnå så optimal energieffektivitet som möjligt.

Sett över två år har vi mer än halverat utsläppen inom Scope 1.



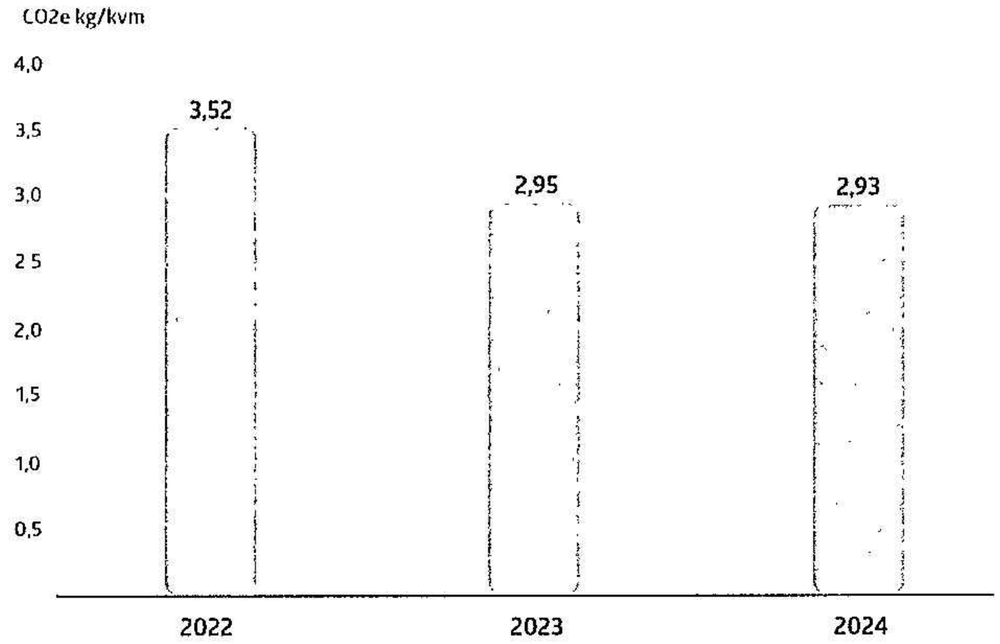
Utsläpp CO2e (ton)	2022 *Absolut (ton)*	2023 *Absolut (ton)*	2024 *Absolut (ton)*
Scope 1	**137,3**	**75,8**	**51,4**
Företagsägda och leasade fordon	36,6	36,9	28,1
Utrustning och maskiner	4,7	5,3	4,3
Stationära bränslen	95,9	33,6	18,9
Scope 2 (marknadsbaserade utsläpp)	**453,4**	**479,0**	**529,6**
Elektricitet	5,2	1,7	1,7
Fjärrvärme	448,2	477,3	528,0
Scope 3	**286,2**	**253,7**	**260,1**
Uppströms utsläpp för bränsle och energirelaterade aktiviteter	286,2	253,7	230,5
Avfall	-	-	4,2
Vatten	-	-	25,4
Totala utsläpp (marknadsbaserade utsläpp)	**877**	**808**	**841**
CO2e (kg) per kvm	*3,52*	*2,95*	*2,93*
Biogena utsläpp (tGHG)	**805**	**372**	**281**
Platsbaserade usläpp Scope 2 (tCO2e)	**495**	**530**	**584**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20230530103074

KLIMATBOKSLUTET

2024 är tredje året som Fortinova upprättar klimatbokslut. Trots en utökad rapportering inom Scope 3 ser vi att det totala klimatavtrycket minskar.



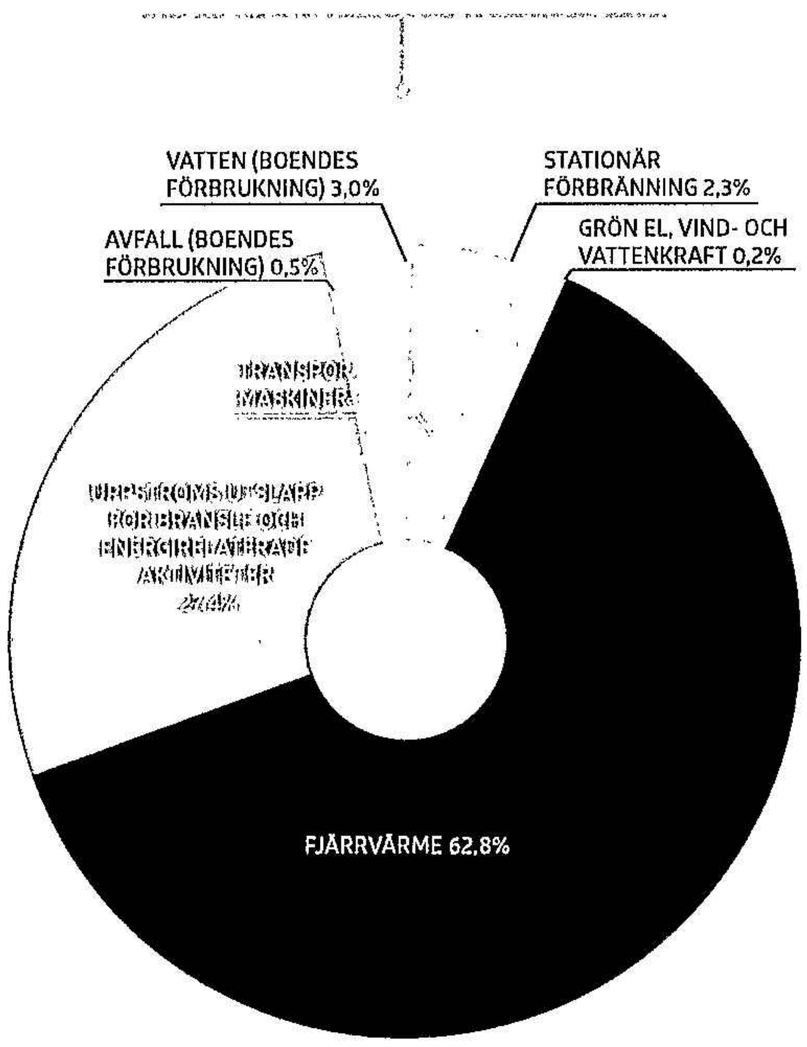
Arbetet med energieffektiva värmesystem har fortsatt och konvertering från pelletspanna till bergvärme har skett för två fastigheter. Konverteringen till mer energieffektiva system är bidragande till att utsläppen inom stationär förbränning minskar. Sett över två år har vi mer än halverat utsläppen inom Scope 1. Likt tidigare år kommer all förbrukning av el från förnyelsebara källor. Detta gör att utsläppen från elförbrukning endast står för 0,2 procent av de totala utsläppen.

Fjärrvärme står fortfarande för merparten av utsläppen. Det är med tillfredställelse vi ser att den faktiska förbrukningen har minskat. Detta ger oss ett kvitto på att vi är på rätt väg med våra uppkopplade fastigheter och automatiserade system. Dock har vissa emissionsfaktorer för fjärrvärme försämrats vilket får en negativ inverkan på det faktiska klimatavtrycket. Under 2024 mäter vi även klimatavtrycket från våra boendes avfall och vattenförbrukning. För att minska detta avtryck blir det viktigt att, via dialog och kommunikation, påverka våra hyresgästers vardag.

VÅRT FORTSATTA HÅLLBARHETSARBETE

Under 2025 kommer vi fortsätta att fokusera på energieffektiviseringar. Vi projekterar bl.a. för konvertering från gas till fjärrvärme i en fastighet men arbetar även med energiprojekt som fönsterbyte, konvertering till LED-belysning samt uppkoppling för extern övervakning av ventilation- och värmesystem. Dialog och samarbete med våra hyresgäster kommer även framöver vara av största vikt. Allt för att fortsätta minska Fortinovas negativa klimatavtryck.

FÖRDELNING MELLAN UTSLÄPPSKATEGORIER 2024



UPPKOPPLADE FASTIGHETER

Genom uppkoppling av ett antal fastigheters styrsystem har vi möjliggjort en bättre övervakning och kontroll av drift och energiförbrukning.

Utifrån energieffektivisering i kombination med krav på inomhuskomfort är det enkelt att få en överblick och kontroll av styrningen av exempelvis temperatur och ventilation.

Med digital övervakning och larmfunktion om driftstatus kan tekniska avvikelser upptäckas tidigt vilket innebär att åtgärder snabbt kan sättas in för att undvika störningar och onödiga kostnader. Detta har gjort oss mer flexibla och mindre sårbara.

Läs mer om vårt arbete med att koppla upp våra fastigheter i artikeln på sidan 38



Assently· a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0



ETT EXEMPEL PÅ FORTINOVAS HÅLLBARHETSFOKUS

Modern teknik bakom den nya tidens förvaltning

Fastighet för fastighet kopplas upp. Övergripande digitala system för energiuppföljning och förvaltning är redan på plats. Nu kan framtiden börja.

Ett hållbart företagande ligger i Fortinovas strategi och övergripande mål. Det gäller lönsamhet men också socialt engagemang och miljöhänsyn. Att sätta upp mål för fastigheterna, exempelvis minskad energiförbrukning, är ett konkret sätt att arbeta med hållbarheten. Att väga in hållbarhetsaspekterna i samtliga beslut som fattas i företaget, är ett annat. Båda delarna ingår i Fortinovas strategi.

INVESTERINGAR FÖR FRAMTIDEN

Men hur kan man veta att man är på rätt väg, att man satsar på verkningsfulla åtgärder och gör förbättringarna i rätt ordning?

En del av lösningen är uppkopplade fastigheter och automatiserade system. Det ger en bra kartläggning och analys av företagets miljö- och klimatpåverkan, underlag för kloka beslut och energieffektivitet utan handpåläggning.

Fortinova har därför valt att göra flera stora investeringar i digitala verktyg – och det har gett resultat, både i pengar och miljövinster.

– Att kunna göra prioriteringar utifrån var de ger störst energivinster resulterar även i en ekonomisk nytta. Den smarta tekniken medför ett förändrat arbetssätt. I stället för att vara reaktiva blir vi proaktiva, säger förvaltningschef Hans-Emil Lundquist.

SNABBARE UPPTÄCKT

Samtliga fastigheter i Fortinovas bestånd är sedan ett år tillbaka anslutna till energiuppföljningssystemet Momentum Energi.

Genom detta kan driftsledare och fastighetstekniker få en detaljerad bild av varje fastighets vatten- och energiförbrukning. Det gäller oavsett om huset värms med el, fjärrvärme eller gas. Dessutom räknar systemet om utsläppen till koldioxidekvivalenter, så att de blir jämförbara från fastighet till fastighet.

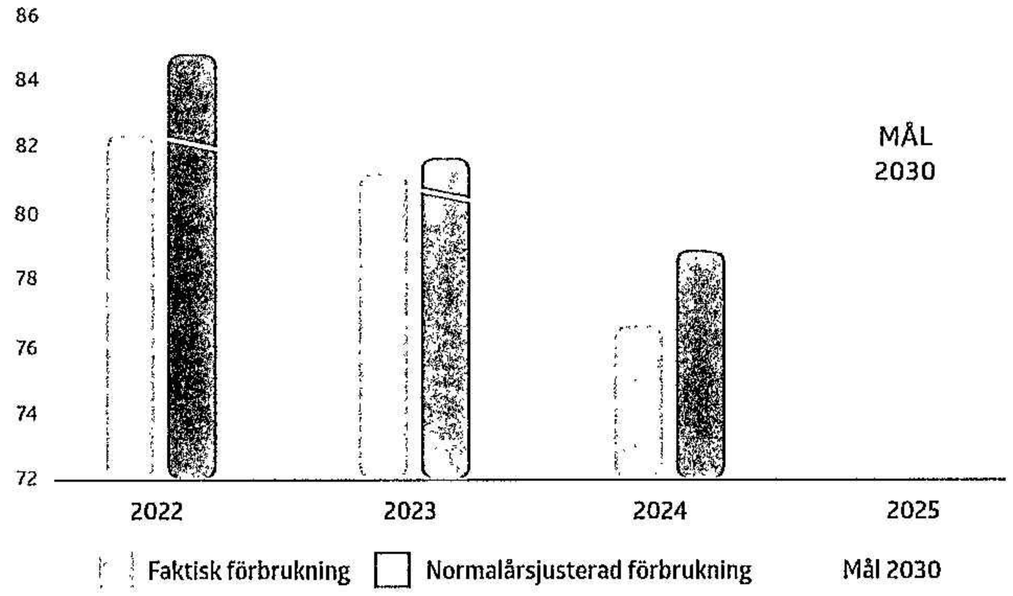
Den insamlade datan följs upp och vägleder vid prioriteringsordning och val av energibesparande insatser.

– En fastighet som sticker ut och förbrukar mycket energi eller vatten är lätt att upptäcka. Det är alltså

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0



Energiförbrukning per kvadratmeter



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0



”

All Fortinovas förvaltning genomsyras numera av ett aktivt miljö- och klimatarbete med de digitala systemen som hjälpmedel.

Hans-Emil Lundquist, förvaltningschef

ett enkelt sätt för oss att hitta höga förbrukningar och göra något åt dem, säger driftsledare Göran Lundell.

AVSLÖJAR ENERGITJUVAR

Fastighetsteknikerna i samtliga områden har också tillgång till systemet.

– De kan på det viset följa "sina" fastigheter och se hur de mår, berättar Göran Lundell.

Därmed kan medarbetare i kundteamet snabbt vara på plats och avhjälpa fel och brister som uppstått. Exempel på sådana energitjuvar, som har avslöjats med hjälp av Momentum Energi, är en läckande kulvert, ett olovligen inkopplat uttag för att ladda elbilen och en avfuktare som stod och gick dygnet om i ett torkrum vare sig det användes eller inte.

STABILARE INOMHUSMILJÖ

Uppkopplingen av styrsystem i Fortinovas fastigheter har pågått i flera år och är något Fortinova fortsätter att arbeta med, fastighet för fastighet. Att integrera ny teknologi i äldre fastigheter är en utmaning och Fortinova har en stor åldersspridning i sitt fastighetsbestånd.

Automatisk övervakning och styrning av exempelvis temperatur och ventilation har fler poänger än att de innebär en energieffektivisering. Det ger också en stabilare temperatur i lägenheter och lokaler och en bättre inomhuskomfort för hyresgästerna.

GENOMSYRAR ALL FÖRVALTNING

Att så många av medarbetarna är insatta i och arbetar med den smarta, energibesparande tekniken ökar medvetenheten om att miljöhänsyn är en röd tråd i Fortinovas verksamhet. Det gäller i alla delar av organisationen och bolaget som helhet.

– Det här är inte något tidsbegränsat projekt utan en del av vår vardag. All Fortinovas förvaltning genomsyras numera av ett aktivt miljö- och klimatarbete med de digitala systemen som hjälpmedel, säger Hans-Emil Lundquist.

GER HYRESGÄSTERNA ÖVERBLICK

Förbättrad kommunikation med kunderna är ett annat prioriterat område. För att uppnå det har det webbaserade fastighetssystemet Momentum Fastighet installerats under året. Lanseringen skedde i april.

Med Momentum Fastighet får den som hyr en lägenhet av Fortinova enkelt en överblick över sitt boende. Efter att ha loggat in på Mina sidor kan kunden ställa sig i bostads- eller garagekö, lägga in bevakningar, anmäla intresse för en

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103376

lägenhet, signera och se sina avtal, göra serviceanmälningar, följa varje ärende och kommunicera med kundtjänst.

Kunder, som betalar separat för el och vatten, kan även följa sin förbrukning månadsvis genom att Momentum Fastighet och Momentum Energi har kopplats samman.

VINST FÖR MEDARBETARNA

Förvaltningsverktyget Momentum Fastighet gynnar inte enbart hyresgästerna. Även för medarbetarna innebär det påtagliga förbättringar. Kommunikationen med kunderna underlättas och det blir enklare för uthyrningen att lägga in och beskriva lediga objekt.

– Momentum Fastighet har förenklat mycket i hyresadministrationen. Tidigare har vi behövt arbeta i flera olika system för att sköta allt, säger kund- och hyreschef Ann Marie Derengowski, som har projektlett införandet.

De första månaderna, innan medarbetarna hade lärt sig alla funktioner och systemet anpassats för just Fortinovas behov, var tuffa.

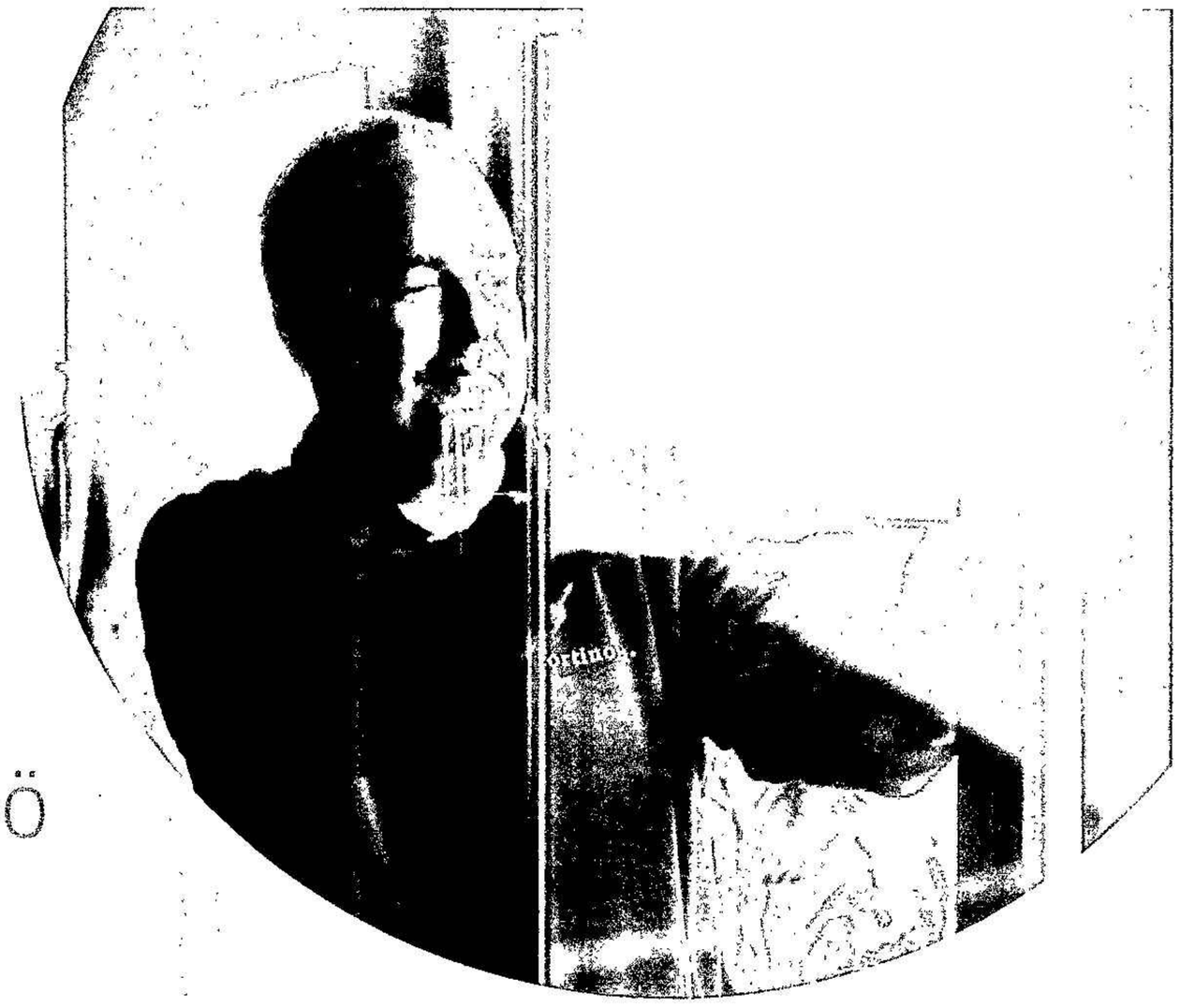
– Nu behärskar vi det viktigaste och kan gå från införandefasen till nyttjandefasen. Jag är glad och jättestolt för att vi tog oss tiden och gjorde den här investeringen, säger Ann Marie Derengowski.
Det stora steget in i den nya tidens förvaltning är taget av Fortinova.



Ann Marie Derengowski, kund- och hyreschef.



ently: a33d900550222feea9ba716e28d



Nya fönster är bra för komfort, miljö och ekonomi

Fönsterbyte är en framtidsinvestering i fastighetsbeståndet, som Fortinova satsar på. Ett exempel är Hackspetten i Trollhättan, där byte från äldre tvåglasfönster till nya, energieffektiva treglasfönster genomförs i början av 2025.

Flera fastigheter står på tur, närmast i Uddevalla, Varberg och Tvååker. Även i Trollhättan ska fönsterbyte ske i ytterligare fastigheter under året.

Att byta till moderna fönster på ett äldre hus har flera fördelar:

- Klimatskalet förstärks, vilket ger lägre uppvärmningskostnader och miljöbelastning då mindre värme läcker ut samtidigt som nedkylningen bromsas när utomhustemperaturen faller. Väder- och dygnsvariationer påverkar inte värmeförbrukningen lika mycket som tidigare efter ett fönsterbyte.
- Det är en underhållsåtgärd som får fastighetens attraktivitet, långsiktiga hållbarhet, livslängd och värde att öka.
- Komforten för hyresgästerna ökar. Bostäderna blir fria från drag och får ett stabilare klimat; de blir svalare på sommaren och varmare på vintern. Vädring och fönsterputs förenklas. Inomhusmiljön blir dessutom tystare tack vare de nya fönstrens goda ljudisolering. I ett område som Hackspetten, beläget intill en vältrafikerad väg och järnväg, är det en stor förbättring.

Inför ett fönsterbyte tillfrågas hyresgästerna om sin inställning. 83 procent av de boende i kvarteret Hackspetten var positiva till detta.

Fönsterbyten är en uppskattad åtgärd bland hyresgästerna. Det visar de kundundersökningar Fortinova har genomfört under tidigare år.

– Hyresgäster ringer ofta och berättar vilken stor skillnad det har gjort – eller ber oss att komma ännu snabbare för att göra ett aviserat fönsterbytet, säger kund- och hyreschef Ann Marie Derengowski.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

Natur och närhet till allt för hyresgästerna i Fristad

En första lägenhet för unga. Ett bekvämt boende efter villalivet. Moderna lägenheter med goda pendlingsmöjligheter för hemvändande barnfamiljer. Fortinovas nybyggda område Prästhöjden i Fristad attraherar hyresgäster av olika slag.

2023 tillträdde Fortinova det nybyggda bostadsområdet Prästhöjden i lilla Fristad, en mil utanför Borås. Sedan dess har det visat sig att kombinationen hyresrätt och boende på en mindre ort passar flera, vitt skilda hushållstyper. Här finns 92 välutrustade och toppmoderna ettor, tvåor och treor. Alla lägenheter har parkettgolv i ek, tvättmaskin, torktumlare och balkong eller uteplats – och nära till naturen!

Husen omges av susande björkar, tallar och ekar. De övre våningarna har en magnifik utsikt över nejden. Insjöar med sandstränder, naturreservat med vandringsleder och en kulturbygd med ängar, gärdesgårdar och promenadvägar runt samhället ger ett rofylld boende med möjlighet till ett aktivt liv.



FRÅN VILLA TILL LÄGENHET

Samtidigt ligger Fristads centrum med skola, förskola, vårdcentral, tandläkare, bibliotek, gym, livsmedelsaffär samt flera restauranger och butiker på promenadavstånd. 500 meter från Prästhöjden går tåget från Fristads station till Borås och Uddevalla eller Herrljunga och därifrån vidare till Göteborg och Stockholm.

– Många av hyresgästerna har anknytning till orten sedan tidigare. Bland annat ett antal äldre som har flyttat från villan till ett mer bekymmersfritt boende, säger förvaltningschef Hans-Emil Lundquist.

PÅ LANDET OCH I STAN

Husen är uppförda med investeringsstöd, vilket har gjort det möjligt att bygga energi- och klimatsmart samtidigt som boendekostnaden blir rimlig. Det är en förutsättning för att genomföra en såpass stor investering i ett samhälle utanför centralorten.

– Prästhöjden ingick i en portfölj med ytterligare två nybyggda fastigheter i Boråsområdet. De andra två ligger inne i stan, på Enedalshöjden och Bergdalsterrassen, säger Hans-Emil Lundquist och fortsätter:

– Fortinova fanns inte etablerade i Borås sedan tidigare. Detta innebär en ny geografi för oss. Vi tror mycket på att det finns goda förutsättningar för att växa i detta område.

Bakom investeringen ligger förstås Boråsområdets goda befolkningsutveckling under hela 2000-talet. Att ge människor möjlighet att välja en naturnära bostad på en mindre ort med goda pendlingsmöjligheter ligger också i linje med Fortinovas ambition att satsa där människor vill bo, arbeta och leva.



FINANSIERING

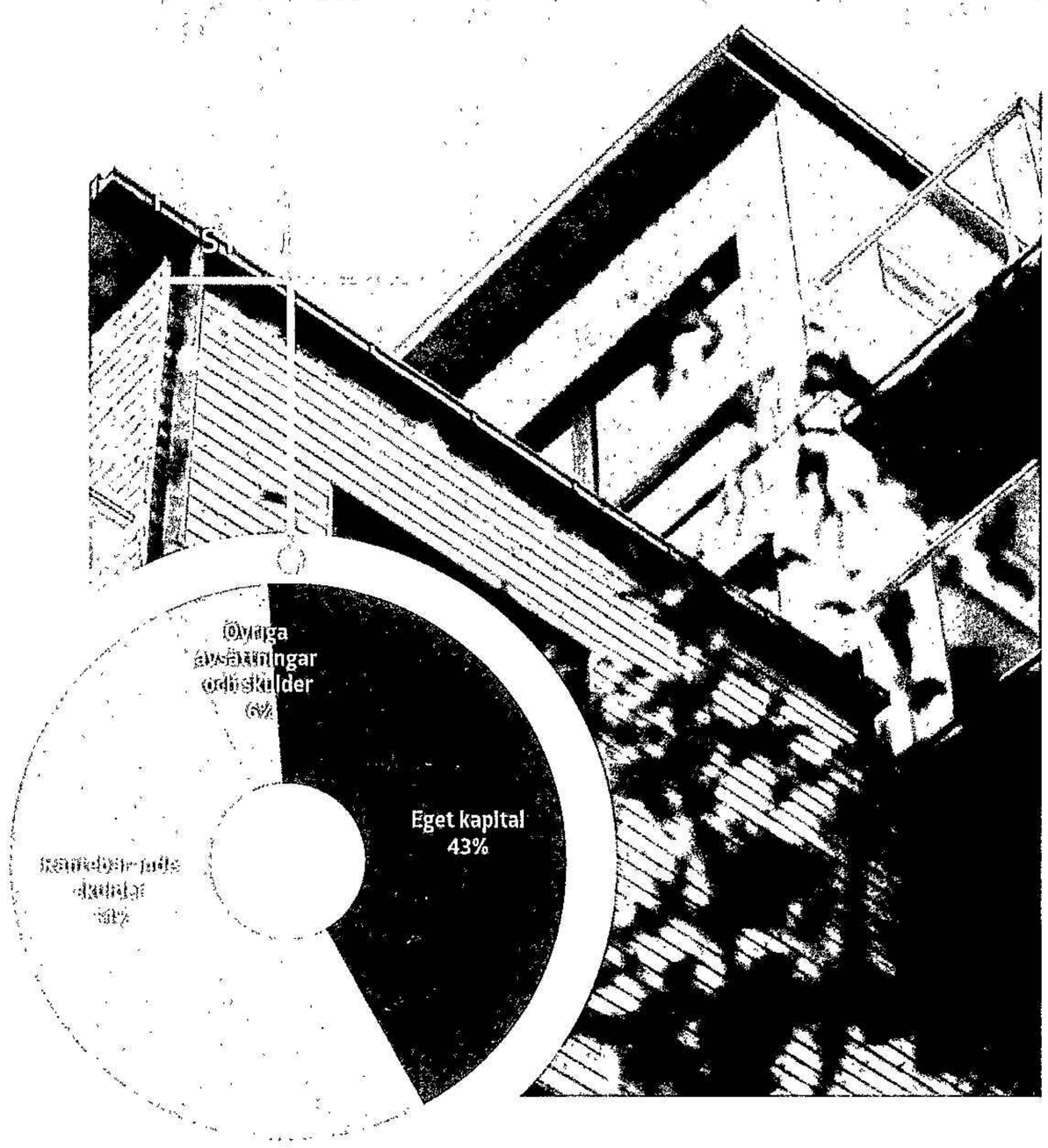
HÖG ANDEL BOSTÄDER I PORTFÖLJEN.

Fortinovas fastighetsportfölj är koncentrerad till tillväxtkommuner med hög efterfrågan på bostäder. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo.

Bostäder kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden genom riskspridning på ett stort antal kunder. Den långsiktiga tryggheten i kassaflödet från bostadsfastigheter innebär att vi kan fortsätta utveckla koncernen samt skapa avkastning till våra aktieägare.

ENDAST STAMAKTIER I EGET KAPITAL SAMT TRADITIONELL BANKFINANSIERING.

Fortinova värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare. För att erhålla låg finansieringsrisk består Fortinovas räntebärande finansieringskälla enbart av traditionella banklån via nordiska banker.



Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför att Fortinova använder sig av extern finansiering för att utveckla fastighetsbeståndet och fortsätta den planerade expansionen. Kapitalstrukturen får därmed en väsentlig inverkan på koncernens förmåga att på ett lönsamt sätt driva verksamheten till en vägd nivå av finansiell risk.

FINANSPOLICY

Den finansiella verksamheten i Fortinova bedrivs i enlighet med den finanspolicy som koncernens styrelse fastställt. Finansieringsverksamheten ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering samt likviditet säkerställs. Med stöd av finanspolicyn kan koncernen styra och hantera sina finansiella risker på ett strukturerat sätt. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Styrelsen genomför årligen en översyn av finanspolicyn. Fortinova påverkas i hög grad av utvecklingen på de finansiella marknaderna. För finansverksamheten är det därför av vikt att spegla och stödja affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Ambitionen är att ett lågt och stabilt räntenetto eftersträvas med hänsyn tagen till fastställda riskmandat inom finansierings- och refinansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, kredit- och motpartsrisk samt administrativa och operationella risker. Inom riskerna har styrelsen definierat ett antal mål för finansförvaltningen som exempelvis kapitalbindning, räntebindning samt nyckeltal som belånings- och räntetäckningsgrad.

ÖVERGRIPANDE FINANSIERINGSSTRUKTUR

Verksamheten finansieras genom en kombination av trygga kassaflöden från långsiktig förvaltning, eget kapital, räntebärande skulder i bank samt övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 95 procent (94) av Fortinovas finansiering vid årets utgång. Fortinovas upplåning sker i nordiska banker med sedvanliga säkerheter. De räntebärande skulderna är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv och refinansiering av den befintliga portföljen. Per den 31 december 2024 uppgick Fortinovas tillgångar till 5 268 Mkr (5 263) samtidigt som belåningsgraden var 55 procent (58) och räntetäckningsgraden uppgick till 186 procent (190). Nettobelåningsgraden uppgick till 50 procent (53).

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103738

De finansiella kostnaderna uppgick till -106 Mkr (-95) och utgjorde efter fastighetskostnader verksamhetens största kostnadspost. Kapitalbindningen uppgick till 2,2 år (2,7). Andelen kapital som förfaller inom 12 månader uppgår till 40 procent. Efter räkenskapsårets utgång har 752 Mkr refinansierats.

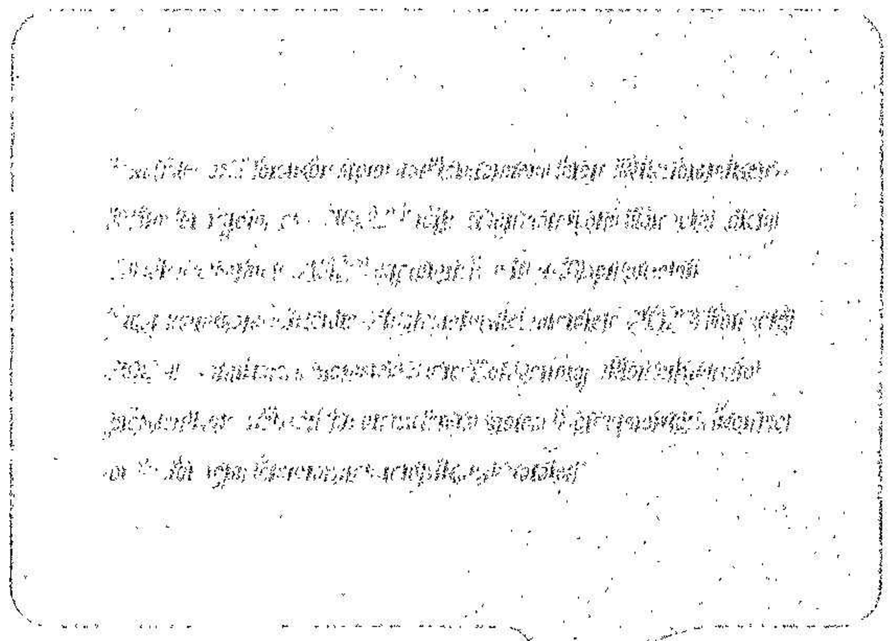
Nyckeltal	2024.12.31	2023.12.31
Lånevolym, Mkr	2 700	2 784
Varav gröna lån, Mkr	730	598
Belåningsgrad LTV, %	55	58
Nettobelåningsgrad, %	50	53
Räntekänslighet 1 års sikt, +100bp, Mkr	6,8	8,0
Genomsnittlig ränta, %	3,9	3,6
Genomsnittlig ränta, utgående avtalade villkor, %	3,4	3,9
Räntetäckningsgrad, %	186	190
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,7	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	2,7
Derivat i procent av skuld, %	73	62
Likvida medel, Mkr	239	227

RÄNTEBINDNING

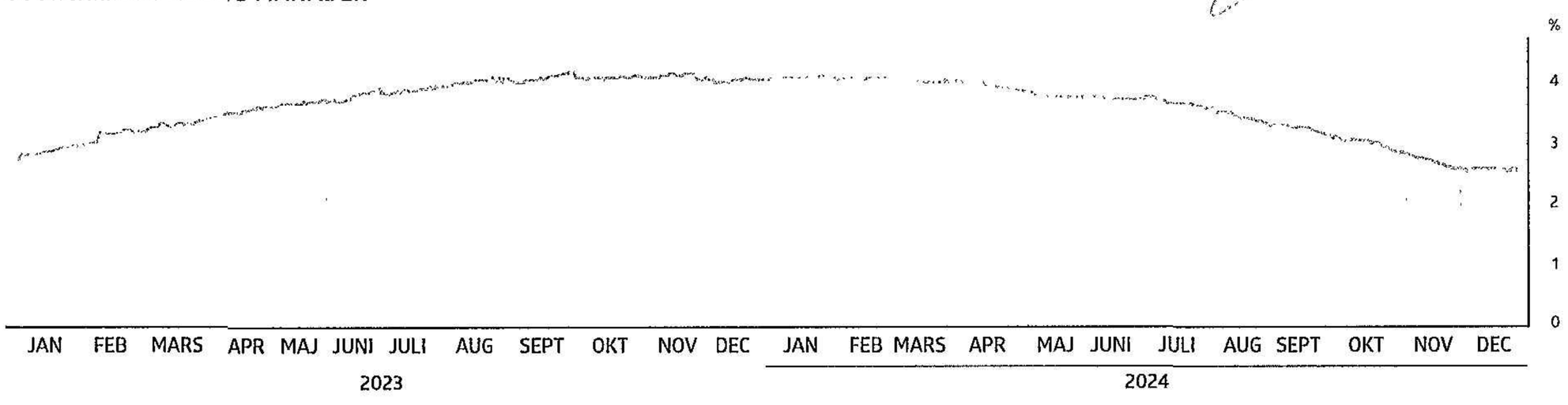
Fortinovas skuldportfölj omfattar huvudsakligen rörliga lån baserade på förändringar i STIBOR 3 månader. För att begränsa ränterisken över tid och öka förutsägbarheten i bolagets förvaltningsresultat används räntesäkringsinstrument i form av ränteswappar för att binda räntan. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,7 år (2,1). Vid årsskiftet var 73 procent (62) av låneportföljen räntesäkrad med en förfallostruktur mellan ett och tio år. Resterande del ligger räntebunden mot Stibor tre månader. Genomsnittlig ränta för bolagets räntebärande låneskulder uppgick till 3,4 procent (3,9) vid årsskiftet.

Räntebindningsstruktur	Mkr	%
0-1 år	861	32
1-2 år	350	13
2-3 år	378	14
3-4 år	369	14
4-5 år	302	11
> 5 år	440	16
Summa	2 700	100

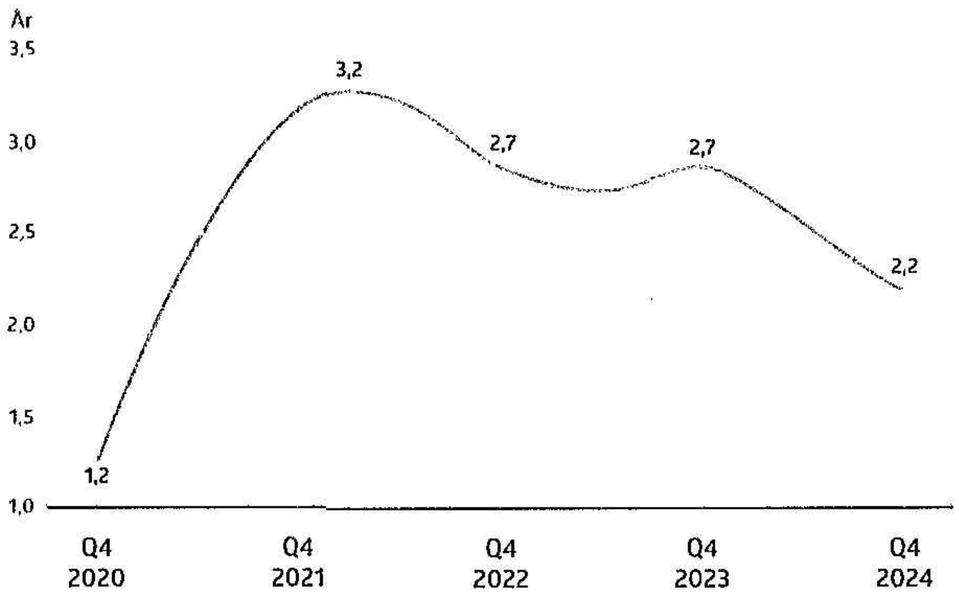
Kapitalbindningsstruktur	Mkr	%
0-1 år	1 075	40
1-2 år	837	31
2-3 år	260	10
3-4 år	140	5
4-5 år	15	1
> 5 år	373	14
Summa	2 700	100



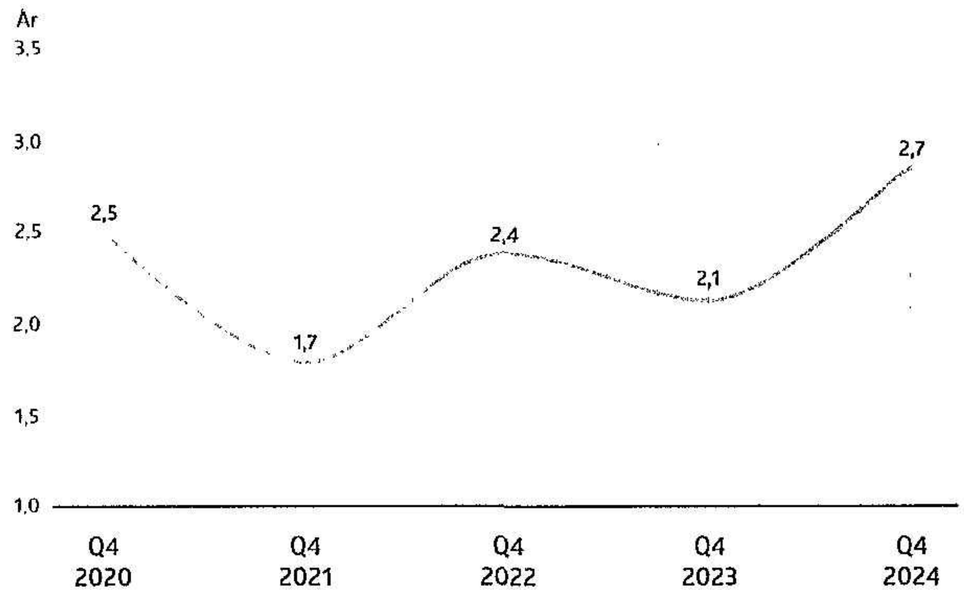
UTVECKLING STIBOR 3 MÅNADER



KAPITALBINDNING



RÄNTEBINDNING



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

FINANSIELL INFORMATION

Assently: a33d9000b... ...716e28de0c0... ...a9b187b... ...37a74699314... ...7d0059ea0cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20230530103579

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse 48
Koncernen 57
Moderbolaget 57
Ställningen för koncernen 58
Förändringar i eget kapital för koncernen 60
Kassaflödesanalys koncernen 61
Resultaträkning moderbolaget 62
Balansräkning moderbolaget 63
Förändringar i eget kapital moderbolaget 64
Kassaflödesanalys moderbolaget 65

Redovisningsprinciper och noter 66
Not 1 Redovisningsprinciper och noter 66
Not 2 Rörelsesegmentsrapportering 68
Not 3 Hyresintäkter 69
Not 4 Drift-, förvaltnings- och administrationskostnader 70
Not 5 Löner och andra ersättningar 70
Not 6 Revision 74
Not 7 Finansiella intäkter 74
Not 8 Finansiella kostnader 75
Inkomstskatt 76
Förvaltningsfastigheter 78
Finansiella anläggningstillgångar 81
Varulager 82
Kundfordringar 82
Övriga fordringar 83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäktsräntor 83
Kassa och bank 83
Eget kapital 84
Räntebärande skulder 85
Övriga långfristiga skulder 86
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 87
Ställda säkerheter 87
Eventualförpliktelser 88
Transaktioner med närstående 91
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut 91
Definitioner av nyckeltal 92
Styrelsens försäkran 93
Revisionsberättelse 95

a33d900 ea9ba716e2 e0252b9bf8a9b187b597 0be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15 e3817

Styrelsen samt den verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett bostadsfastighetsbolag med säte i Varberg.

Fortinovas strategi är sedan starten 2010 långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter i västra Sverige genom förvärv, utveckling och förvaltning. Utöver detta bedrivs utvecklingsprojekt med nybyggnation. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade positiva kassaflöden med målsättningen att generera en hög riskjusterad avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling.

Fortinovas vision är att vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på några av västra Sveriges mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på. Fortinova har som affärsidé och övergripande mål att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt.

Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtregioner i västra Sverige, vilka idag definieras som Halland och Västra Götaland. Utöver Fortinovas geografiska avgränsning så är koncernens målsättning att fastighetsvärdet över tid ska utgöras av 80 procent bostäder för att erhålla en hög riskjusterad avkastning oberoende av marknadens utveckling. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo. Genom att erbjuda både bostäder och lokaler bidrar vi till att skapa levande och trygga samhällen.

FINANSIELL MÅLSÄTTNING

Fortinovas målsättning är fortsatt tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella mål som över tid ska uppfyllas är:

- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 180 procent
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 55 procent
- Avkastning på eget kapital ska långsiktigt överstiga 10 procent

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2024 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 4 892 Mkr med en uthyrningsbar yta om 286 102 kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 375 Mkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent.
Fastighetsvärdet bestod av 73 procent bostäder fördelat på 2 819 lägenheter. Resterande 27 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter. I perioder kan avvikelse mot koncernens strategi om att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent förekomma. Sett över tid bedöms strategin vara uppfylld.

FORTINOVAS AKTIE

Fortinovas B-aktie är upptagen för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Fortinovas målsättning är att aktien långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk. Fortinovas aktiekapital uppgår till 51 335 140 kr fördelat på 51 335 140 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om en krona. Totalt antal aktier fördelar sig på 2 750 000 A-aktier och 48 585 140 B-aktier. Varje aktie av serie A berättigar till tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst. Fortinova har den 31 december cirka 2 900 aktieägare införda i aktieboken.

Den 31 december 2024 stängde Fortinovas aktiekurs på 27,4 kr, att jämföra med 27,0 kr den 31 december 2023. Börsvärdet uppgick till 1 407 Mkr (1 386) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Fortinovas långsiktiga substansvärde uppgick den 31 december 2024 till 2 452 Mkr (2 293), vilket motsvarar 47,8 kr per aktie (44,7). Eget kapital per aktie uppgick till 43,9 kr (41,7).

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbete är en självklar del i Fortinovas arbete och genomsyrar allt vi gör. Fortinova har som affärsidé och övergripande mål att driva och utveckla verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt. Fortinova ska vara en trygg aktör på hyresmarknaden i västra Sverige. Vårt uppdrag är att erbjuda sunda bostäder och lokaler med hållbara hyresnivåer på efterfrågade orter i vår region.

Hållbart företagande innebär att lönsamhet, miljöhänsyn och socialt engagemang förenas och berör alla delar av organisationen. Vi kan påverka framtiden genom vår verksamhet och har därför hållbarhet som en integrerad del i affärstänk och dagligt arbete. Vi ska hela tiden bli bättre, som hyresvärd, arbetsgivare och samhällsaktör. Vi vill bidra till en positiv samhällsutveckling, bland annat genom Fortinovafonden och andra lokala engagemang. På så sätt blir det positivt för alla att ha Fortinova som

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103860

fastighetsägare i ett område. Allt arbete ska utföras med minsta möjliga negativa påverkan på vår omgivning.

Vi betraktar tillämpliga lagar och föreskrifter samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö som miniminivåer. Vi ska upprätthålla långsiktiga relationer med företagets intressenter och ha en hög affärsmoral i verksamheten. Vi tar avstånd från all form av korruption och vi förväntar oss att våra leverantörer delar våra värderingar.

Fortinovas hållbarhetsrapport upprättas på frivillig basis och presenteras som en från legala årsredovisningen avskild rapport.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningen inom företaget utgår från svensk lagstiftning, Stockholmsbörsens noteringsavtal, Svensk Kod för bolagsstyrning samt andra regler och riktlinjer.

▷ *Koncernens bolagsstyrningsrapport redovisas på sidan 106.*

ERSÄTTNING TILL VD OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman i december 2021 beslutades det om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen ska tillämpas marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning ska utgå i form av fast lön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 12 månadslöner och uppsägningstiden ska vara högst sex månader. Styrelsen ska äga rätt att frångå riktlinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det. En oförändrad version kommer att framläggas till årsstämman 2025.

▷ *Fortinovas riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 112.*

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förvärv och försäljningar

Fortinova har den 1 januari 2024 förvärvat 28 bostadsrätter från BRF Tändstiftet. Från och med första kvartalet 2024 konsolideras BRF Tändstiftet i Fortinovas koncernredovisning utan effekt i föregående år.

▷ *Se not 14 för mer information.*

Fortinova har under året frånträtt tre bostadsfastigheter i Varberg och Trollhättan samt en kommersiell fastighet i Bollebygd med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 25 Mkr. Försäljningarna har skett i linje med bokförda värden vilket verifierar Fortinovas interna och externa värderingar.

▷ *Se not 10 och 23 för mer information.*

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE FRAMTIDA UTVECKLING

Fastighetsmarknaden har tidigare 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. Vår syn på tillväxt är positiv men hos Fortinova får den inte ske på bekostnad av lönsamhet. Därför har vi aktivt valt att vara mer selektiva i våra förvärv. Tack vare vår enkla och tydliga strategi – att investera i bostadsfastigheter på platser där folk vill bo, arbeta och leva – finns alla förutsättningar för fortsatt framgång. Vi ser inga större vakansrisker, har goda finanser, engagerade medarbetare och bra lokal förankring på de platser där vi är verksamma. Vi fortsätter att vara lyhörda för marknadens utveckling och agerar med försiktighet, samtidigt som vi är redo att agera på uppkomna möjligheter. Med en tilltagande transaktionsmarknad, goda utsikter för hyreshöjningar och fallande räntor vågar vi tro att vi snart kan skapa tillväxt igen. Fortinova anser sig ha en stabil finansiell ställning, god likviditet och exponering mot bostadsfastigheter med låg vakans i kommuner med god befolkningstillväxt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 661 595 409
Årets resultat	51 222 887
Summa	**1 712 818 296**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 712 818 296
Summa	**1 712 818 296**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

FINANSIELL UTVECKLING OCH STÄLLNING

	2024.01.01-2024.12.31 (12 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Flerårsöversikt				
Hyresintäkter, Mkr	367	332	369	197
Driftsöverskott, Mkr	225	204	210	114
Förvaltningsresultat, Mkr	90	86	118	75
Värdeförändring förvaltningsfastighet, Mkr	83	-330	59	299
Årets totalresultat, Mkr	114	-263	212	311
Förvaltningsfastigheter, Mkr	4 892	4 813	4 516	3 631
Likvida medel, Mkr	239	227	515	278
Eget kapital, Mkr	2 282	2 142	2 441	2 253
Räntebärande skulder, Mkr	2 700	2 784	2 466	1 478
Balansomslutning, Mkr	5 268	5 263	5 252	3 974
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	5,2	-11,5	6,3	18,1
Genomsnittlig ränta, %	3,9	3,6	2,5	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 452	2 293	2 584	2 438
Nettobelåningsgrad, %	50,3	53,1	43,2	33,0
Belåningsgrad, %	55,2	57,8	54,6	40,7
Räntebindningstid, år	2,7	2,1	2,4	1,7
Räntetäckningsgrad, %	186	190	279	463
Överskottsgrad, %	61,2	61,5	57,0	58,0
Förvaltningsmarginal, %	24,6	25,9	32,0	38,1
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	17 098	16 714	16 815	15 998
Hyresvärde, Mkr	375,3	358,9	313,2	247,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,9	98,1	99,4
Areamässig uthyrningsgrad, %	99,1	99,1	98,3	99,5
Aktierelaterade nyckeltal				
Långsiktigt substansvärde, kr per aktie	47,8	44,7	50,3	47,5
Eget kapital, kr per aktie	43,9	41,7	47,6	43,9
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,8	1,7	2,3	1,6
Årets resultat, kr per aktie	2,2	-5,1	4,1	6,6

▷ Se avsnitt *Definitioner av nyckeltal* för definitioner och motivering till användande av icke-IFRS-baserade nyckeltal och avsnitt *Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal* för härledning av alternativa nyckeltal.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20230530103381

FORTINOVAS RESULTATRÄKNING

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter ökade med 11 procent och uppgick till 367 Mkr (332). Ökningen är primärt driven av fastighetsförvärv samt hyreshöjningar i jämförbart bestånd om 5 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under räkenskapsåret till 98,9 procent (98,9). Hyresvärdet i jämförbart fastighetsbestånd har ökat med 5 procent vilket främst beror på indexuppräkningar samt hyresförhandlingar. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt uppgå till 375 Mkr (359).

▷ *Se aktuell intjäningsförmåga på sidan 12.*

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -142 Mkr (-128). Ökningen beror främst på högre driftskostnader för värme och vatten samt högre kostnader för fastighetsskötsel och reparation och underhåll. Ökningen beror också på fastighetsförvärv samt en hög andel av bostadsfastigheter som präglas av en högre kostnadsbas och underhållsbehov än samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Föregående räkenskapsår erhölls ett elstöd om 2,7 Mkr vilket minskat jämförelseårets fastighetskostnader.

Driftsöverskott

Årets driftsöverskott uppgick till 225 Mkr (204), en ökning med 10 procent. Det förbättrade driftsöverskottet är ett resultat av fastighetsförvärv som skedde i slutet av 2023 samt ökade hyresintäkterna. Överskottsgraden för året uppgick till 61 procent (62).

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader uppgick till -34 Mkr (-29). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling, revison samt finanshantering. Posten inkluderar även engångskostnader om -2,7 Mkr hänförligt till utveckling inom hållbarhetsredovisning, informationssäkerhet och utvecklingsprojekt.

Räntenetto

Finansiella kostnader ökade under räkenskapsåret till –106 Mkr (-95). Koncernens räntekostnader har höjts i takt med ett växande fastighetsbestånd, högre genomsnittlig skuld samt stigande marknadsräntor. Årets genomsnittliga räntenivå uppgick till 3,9 procent (3,6). Genomsnittlig avtalad ränta vid räkenskapsårets utgång uppgick till 3,4 procent (3,9). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till -0,6 Mkr (-0,5). Finansiella intäkter uppgick till 6 Mkr (6), vilket främst avser ränteintäkter från bank.

Förvaltningsresultat

Koncernens förvaltningsresultat uppgick till 90 Mkr (86) motsvarande 1,8 kr per aktie (1,7) samt 25 procent (26) i förvaltningsmarginal. Trots högre finansieringskostnader är förvaltningsresultatet i paritet med föregående år.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 83 Mkr (-327). Realiserade värdeförändringar uppgick till 0,2 Mkr (-3,1). Av total värdeförändring var 83 Mkr (-217) hänförligt till befintligt fastighetsbestånd. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,2 procent (5,2). Under året har direktavkastningen i all väsentlighet varit oförändrad för majoriteten av koncernens fastigheter. Det är främst förbättrade kassaflöden i form av förändrade antaganden avseende framtida hyreshöjningar som driver utvecklingen på fastighetsvärdet. Koncernens höga andel av bostadsfastigheter ger ett tryggt och återkommande kassaflöde.

Värdeförändringar räntederivat

Marknadsvärdet för finansiella derivatinstrument har under räkenskapsåret minskat vilket genererar en negativ effekt på resultatet om -15 Mkr (-60). Det är främst utveckling i långa räntor och STB90 i förhållande till Fortinovas fasta räntepositioner som påverkat utvecklingen av värdet i koncernens derivatinstrument. Värdeförändringarna i räntederivaten är inte kassaflödespåverkande och kommer lösas upp under derivatens löptid, givet att dessa inte avyttras innan förfall.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -45 Mkr (40), varav aktuell skatt uppgick till -11 Mkr (-9). Uppskjuten skatt uppgick till -34 Mkr (49) och har beräknats utifrån skattemässigt underskott, värdeförändringar på fastigheter och derivat samt temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på fastigheter.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0



FORTINOVAS BALANSRÄKNING

Fastighetsbestånd

Fortinovas värde på förvaltningsfastigheter har ökat med 79 Mkr och uppgick vid räkenskapsårets slut till 4 892 Mkr (4 813). Investeringar i befintligt bestånd har ökat portföljens fastighetsvärde med 23 Mkr (50) och värdeförändringar har ökat värdet med 83 Mkr (-327). Fortinova har under året frånträtt tre bostadsfastigheter i Varberg och Trollhättan samt en kommersiell fastighet i Bollebygd vilket påverkat fastighetsvärdet med -25 Mkr (-94). Koncernen har inte förvärvat någon fastighet under räkenskapsåret (667).

Exploateringsfastigheter

I januari 2024 förvärvade Fortinova 28 bostadsrätter från BRF Tändstiftet. Överlåtelsen genomfördes genom amortering av reversfordran utan effekt på koncernens likviditet. Under räkenskapsåret har 8 bostadsrätter sålts och Fortinova innehar vid räkenskapsårets slut 24 av 41 bostadsrätter i BRF Tändstiftet. Från och med 1 januari 2024 konsolideras BRF Tändstiftet in i koncernens räkenskaper utan påverkan på föregående år. Fastigheten i bostadsrättsföreningen utgör varulager och klassificeras som exploateringsfastighet. Den 31 december uppgick koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter till 96 Mkr (0).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till totalt 2 282 Mkr (2 142), varav 2 253 Mkr (2 142) är hänförligt till moderbolagets ägare. Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 30 Mkr (0). Eget kapital per aktie uppgick till 43,9 kr (41,7).

Räntebärande skulder

Den 31 december uppgick skulder till kreditinstitut till 2 700 Mkr (2 784), varav 730 Mkr (598) utgörs av gröna banklån. Koncernens fastighetsinteckningar för räntebärande skulder uppgick till 3 052 Mkr (3 061). I samband med att koncernens fastighetsägande bolag är kredittagare har moderbolaget ingått borgensåtagande om totalt 1 902 Mkr (1 508). Under året har koncernen sedvanligt förnyat samt förlängt ingångna derivat samt refinansierat förfallna lån i syfte att uppfylla koncernens finanspolicy.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 december 2024, inklusive i effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,7 år (2,1). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 2,2 år (2,7).

FORTINOVAS KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december till 239 Mkr (227).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 96 Mkr (128). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -0,2 Mkr (-471). Fortinova har investerat -25 Mkr (-45) i befintligt bestånd och koncernen har erhållit 25 Mkr (34) vid avyttring av dotterbolag och förvaltningsfastigheter. Inga förvärv av dotterbolag eller förvaltningsfastigheter under året (-460). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -84 Mkr (56) och avser amortering av banklån. Inga nya lån har upptagits (149).

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103382

RISKER OCH RISKHANTERING

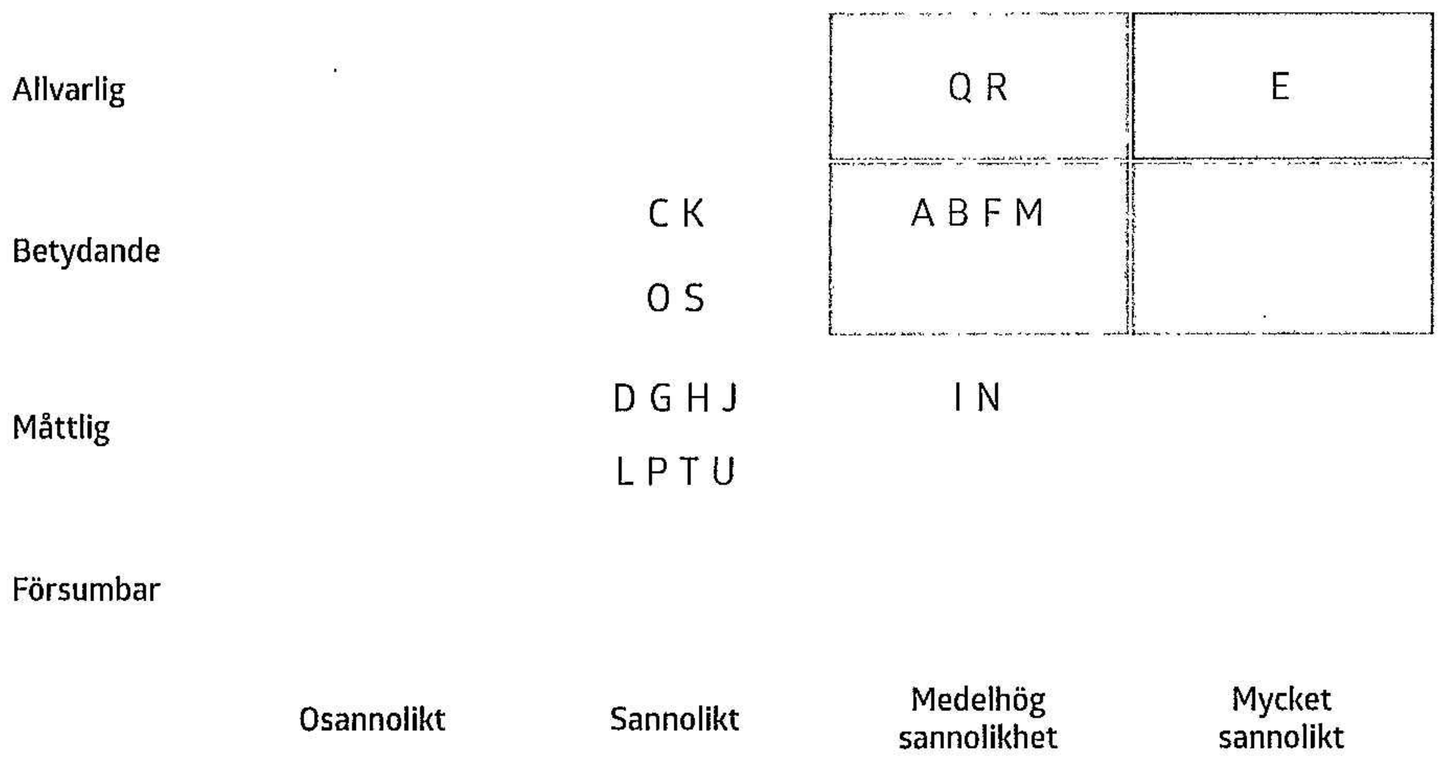
Förvaltning och utveckling av fastigheter är, precis som all affärsverksamhet, förenad med risker och dessa måste hanteras ansvarsfullt och kontrollerat. Fortinova arbetar löpande med att identifiera och minska de risker som kan påverka verksamheten. Rätt hanterade kan risker medföra möjligheter och vara värdeskapande.

Fortinovas riskhantering är en integrerad del av verksamheten där alla medarbetare är delaktiga. God intern kontroll, granskning från revisorer samt väl fungerande administrativa system och policyer är grundläggande för att hantera och minimera riskerna. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att upprätta effektiva system för riskhantering och intern kontroll. I den löpande verksamheten är det vd som är ansvarig. Utvärdering sker kontinuerligt i revisionsutskottet som ansvarar för att övervaka effektiviteten av den interna kontrollen och riskhanteringen.

Koncernledningen har identifierat, utvärderat, hanterat och rapporterat de väsentliga risker som bedöms föreligga. Fortinovas verksamhetsrisker är uppdelade i följande kategorier:

- **Omvärldsrisker** avser risker till följd av påverkan av externa faktorer, i huvudsak utom Fortinovas kontroll och till vilka Fortinova har att förhålla sig. Dessa kan delas in i makroekonomiska risker, kriser och förändrade regelverk.
- **Strategiska risker** avser risker förknippade med Fortinovas anseende eller ägandet av Fortinovas fastighetsportfölj, vilka i sin tur kan delas upp i risker avseende fastighetsportföljens sammansättning, investeringar, förvärv samt värdeförändringar på fastigheter.
- **Operativa risker** avser risker förknippade med den löpande förvaltningen av Fortinovas fastighetsinnehav, vilket har en direkt påverkan på förvaltningsresultatet. Dessa kan delas in i hyresintäkter, fastighetskostnader, skatt samt hållbarhetsrisker som är direkt eller indirekt förknippade med miljörisker, klimatförändring, uppförandekod och ansvarsrisker.
- **Finansiella risker** avser risken att inte ha tillgång till finansiering, vilket är en av riskerna som påverkar Fortinovas långsiktiga verksamhet mest. Förutsättningarna och spelreglerna på kreditmarknaden kan ändras snabbt vilket påverkar såväl ränterisk, finansieringskostnad som möjlighet att erhålla och förlänga krediter. Riskerna kan delas in i finansieringsrisk, rapportering och värdeförändringar i derivat.

ÖVERSIKT RISKANALYS FÖRE RISKHANTERING



Omvärldsrisker
- A Makroekonomiska risker och ekonomisk konjunktur
- B Kriser
- C Regelverk

Strategiska risker
- D Fastighetsportföljens sammansättning
- E Förvärv och investeringar
- F Negativ värdeutveckling på fastigheter
- G Riskhantering

Operativa risker
- H Hyresintäkter
- I Fastighetskostnader
- J Regelefterlevnad
- K Informationssäkerhet och digitalisering
- L Kontinuitetsplanering och processrisk
- M Miljömässig hållbarhet
- N Hållbart ägande
- O Social hållbarhet
- P Ansvarsfullt företagande – etik och antikorruption

Finansiella risker
- Q Refinansiering
- R Ränterisk
- S Kreditrisk
- T Finansiell rapportering
- U Värdeförändring i derivat

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

MÖJLIGHETER OCH RISKER

I riskmatrisen ovan redogörs för Fortinovas riskuniversum. För att få en fördjupad förståelse av styrelsens fokusområden redogörs här för de risker och möjligheter som bedöms ha en högre bedömning av risknivå.

BEDÖMNING AV RISKNIVÅ – MYCKET LÅG LÅG HÖG ○ MYCKET HÖG ○

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
OMVÄRLD			
Risk för att Fortinova påverkas negativt av nedgång i ekonomisk konjunktur	Ekonomiska konjunkturer består av cykler med perioder av expansion, högkonjunktur, kontraktion och lågkonjunktur. Dessa cykler påverkar fastighetsmarknaden på flera sätt: · *Efterfrågan på bostäder/lokaler:* Under en högkonjunktur ökar ofta efterfrågan på bostäder/lokaler, vilket kan leda till lägre vakansgrader och högre hyresintäkter. Under en lågkonjunktur kan efterfrågan minska, vilket kan resultera i högre vakansgrader och lägre hyresintäkter. · *Fastighetsvärderingar:* Fastighetsvärden tenderar att stiga under ekonomisk högkonjunktur och sjunka under lågkonjunkturer. Detta påverkar bolagets balansräkning och dess förmåga att låna kapital. · *Finansieringskostnader:* Räntor är ofta lägre under lågkonjunkturer för att stimulera ekonomin, vilket kan minska finansieringskostnaderna för fastighetsbolag. Under högkonjunkturer kan räntorna stiga, vilket ökar kostnaderna för lån.	· *Diversifiering av fastighets- och låneportföljen:* Genom att diversifiera fastighetsportföljen över olika geografiska områden och fastighetstyper kan bolaget minska risken för att en enskild marknad påverkar hela verksamheten negativt. Genom att diversifiera låneportföljen, framförallt olika motparter, minskar likviditets- och refinansieringsrisken. · *Flexibel hyrespolicy:* Att erbjuda flexibel hyrespolicy kan hjälpa till att behålla hyresgäster under ekonomiska nedgångar. Detta kan inkludera kortare hyresperioder eller hyresrabatter under svåra tider. Vidare är KPI-skyddade avtal ett skydd mot kraftiga inflationsförändringar, vilket ger ett tryggt flöde. · *Kostnadskontroll och effektivisering:* Genom att kontinuerligt övervaka och optimera driftskostnader kan bolaget förbättra sin lönsamhet även under ekonomiska nedgångar. Detta kan inkludera energieffektiviseringar, trygg handel med energipriser och automatisering av processer. · *Starka finansiella reserver:* Att upprätthålla starka finansiella reserver kan ge bolaget en buffert under lågkonjunkturer. Detta kan innebära att ha tillräckligt med likvida medel för att täcka driftskostnader och ränte- och amorteringsbetalningar under en längre period. En finansiell reserv är vidare ett skydd mot oförutsedda investeringsbehov, projekt eller sedan tidigare ingångna avtal. · *Proaktiv förvaltning:* Att ha en proaktiv förvaltningsstrategi som inkluderar regelbunden marknadsanalys och riskbedömning kan hjälpa bolaget att snabbt anpassa sig till förändrade ekonomiska förhållanden. Vidare inbegriper hanteringen en tydlig strategi avseende ränterisk.	○
Risk att bolaget utsätts för kriser	Risk att bolaget utsätts för cyberattack, miljökatastrof, informationsläckage eller negativ publicitet. Dålig hantering av kriser kan skapa missnöjda kunder och anställda samt ge dålig publicitet. Följderna kan skapa ekonomiska förluster, förlust av konkurrensfördelar med potentiella rättsliga följder.	· Omvärldsbevakning · Riktlinjer för informationssäkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare för att information är en tillgång och ska hanteras varsamt · Utöka kunskapen inom attacker riktade mot individnivå · Utöka kunskapen om klimatförändringars påverkan på verksamheten · Kris- och kontinuitetsplan IT	○

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
STRATEGISKA			
Risk för felaktig bedömning vid beslut om förvärv eller projektutveckling	Felaktig investeringsstrategi alternativt oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi eller oförmåga att finna lönsamma investeringsobjekt. Investeringar kan ske antingen i form av ny-, till- och ombyggnation eller genom förvärv. Förvärv av enskilda fastigheter kan ske antingen direkt som fastighetsförvärv eller indirekt i bolagsform. Förvärv kan även ske i större skala, antingen i form av portföljer avseende region eller kategori av fastigheter eller i form av strategiska bolagsförvärv, d v s uppköp av befintlig organisation. Strategiska förvärv kan genomföras för att uppnå olika fördelar, men kan också medföra risker såsom svårighet att integrera verksamhet och medarbetare, risk för att ledningens uppmärksamhet flyttas från andra viktiga affärsfrågor, risk med eventuell en ny marknad där förvärvaren har begränsad eller ingen erfarenhet, utgifter för eventuella okända eller potentiella juridiska åtaganden inom det förvärvade företaget samt ett för dyrt förvärv. I en marknad med generellt minskad efterfrågan finns risk kopplat till försäljning av projekt eller objekt. Risken kan innebära olönsamma investeringar alternativt nedskrivningar i räkenskaperna samt oförutsedda fördyringar i byggnationsfasen.	· Investeringsbeslut kopplade till strategi · Uppföljning av genomförda förvärv · Due Diligence · God planering och strukturerade processer för att införliva nytt företag · I god tid identifiera vilken kompetens och marknadskännedom som behövs · I god tid identifiera nyckelpersoner · Tillgång till marknadens bästa rådgivare · Uppföljning av riktlinjer · Bred tratt med flera parallella investeringsdiskussioner · Klar beslutsprocess · Uppföljning av genomförda projekt · Vid projektutveckling via extern entreprenad görs noggranna utvärderingar av potentiella externa entreprenörer samt tydligt utformade avtal för att minimera riskerna	○
Risk för negativ värdeutveckling på fastigheterna orsakat av omvärldsrisker	Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, strategiska orsaker (typiskt sett fel delmarknad, stad eller läge) eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterad). Utöver detta finns risken att enstaka fastigheter är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkningen som finansiell ställning samt belåningsgrad.	· Stort antal fastigheter med geografisk spridning och stor variation i kontraktssammansättning · Kvartalsvis externvärdering av hela fastighetsportföljen ger tidiga signaler av felvärdering samt negativa värdeförändringar · Eftersträva stark balansräkning som kan generera god intjäning · Intern god kontroll och kunskap	○
OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
OPERATIVA			
Risk för klimatförändringar påverkar verksamheten på lång sikt	Klimatförändringarna utgör en stor risk för mänskligheten ur ett globalt perspektiv. Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, höjd vattennivå, ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Fortinova bedömer dessa risker som potentiellt ökande på lång sikt. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter lokaliserade i utsatta områden, detta för att objekt inte ska bli obsoleta. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Fortinova, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar. Ett bristfälligt arbete med att analysera klimatrisker kan medföra oförutsedda omfattande kostnader för Fortinova i form av akuta åtgärder eller obsoleta fastigheter.	· Säkerställer att våra fastigheter är relevanta i framtiden · Säkerställer god tillgång till finansiering och ger långsiktig trygghet och kontroll över finansieringskostnader · Ger förutsättning för långsiktig lönsamhet genom att undvika volatila hyresintäkter, driftskostnader, energipriser samt underhållskostnader	○

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMNING
FINANSIELL			
Likviditet och refinansieringsrisk	Fortinovas största finansiella risk är avsaknad av finansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader.	· Finanspolicy som fastställer riskmandat · Likviditetsreserver. Flera finansieringsmotparter i olika geografiska marknader (bank, kapitalmarknad) · Flera långivare, dessutom enbart motparter med hög rating · Fortlöpande omförhandling av kreditavtal · Säkerställande via fastighetsinteckningar · Stark balansräkning · Ränte- och kapitalförfallostruktur fördelad över olika löptider · Långfristiga krediter med fastställda marginaler · Vedertagna beräkningsformler · Avstämning mellan intern och extern värdering. · God rapportering till styrelsen	○
Finansieringskostnad och ränterisk	Räntekostnaden är Fortinovas enskilt största kostnadspost. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Fortinova väljer för bindningstid av räntorna. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men den sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt.	· Finanspolicy som fastställer riskmandat · Flera långivare, dessutom enbart motparter med hög rating · Fortlöpande omförhandling av kreditavtal · Säkerställande via fastighetsinteckningar · Stark balansräkning · Ränte- och kapitalförfallostruktur fördelad över olika löptider · Långfristiga krediter med fastställda marginaler · Vedertagna beräkningsformler · Avstämning mellan intern och extern värdering · God rapportering till styrelsen	○

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Hyresintäkter	2,3	367,2	332,1
Fastighetskostnader	4,5	-142,3	-127,7
Driftsöverskott		**224,9**	**204,4**
Centrala administrationskostnader	5,6	-34,1	-29,0
Finansiella intäkter	7	5,8	6,2
Finansiella kostnader	8	-105,6	-95,2
Tomträttsavgälder	8	-0,6	-0,5
Förvaltningsresultat		**90,4**	**85,9**
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	82,5	-326,6
Förvaltningsfastigheter, realiserade		0,2	-3,1
Räntederivat, orealiserade	13	-14,6	-59,5
Resultat före skatt		**158,5**	**-303,3**
Skatt	9	-44,8	40,4
Årets resultat		**113,7**	**-262,9**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		113,6	-262,9
Innehav utan bestämmande inflytande		0,1	-
Årets resultat		**113,7**	**-262,9**

Data per aktie		
Genomsnittligt antal aktier, tusental	51 335	51 335
Förvaltningsresultat, kr per aktie	1,8	1,7
Årets resultat, kr per aktie före och efter utspädningseffekt	2,2	-5,1

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Koncernen har inget övrigt totalresultat att rapportera. Totalresultatet sammanfaller således med årets resultat enligt resultaträkningen.

Mkr	2024.01.01- 2024.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Årets resultat enligt resultaträkningen	113,7	-262,9
Årets totalresultat	**113,7**	**-262,9**
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	113,6	-262,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,1	-
Årets totalresultat	**113,7**	**-262,9**

20250530140364

Assently a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2024.12.31	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	4 891,8	4 813,1
Materiella anläggningstillgångar	11	12,2	2,3
Nyttjanderättstillgångar	12,27	2,7	3,2
Derivatinstrument	13,27,28	13,3	27,9
Långfristiga reversfordringar	27	-	30,2
Andra långfristiga fordringar	27	0,7	0,7
Summa anläggningstillgångar		**4 920,7**	**4 877,4**
Omsättningstillgångar			
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	27	-	10,0
Exploateringsfastigheter	14	96,4	-
Kundfordringar	27	2,1	58,2
Övriga fordringar	15,27	1,2	67,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,27	8,7	22,6
Likvida medel	17,27	239,0	227,3
Summa omsättningstillgångar		**347,4**	**385,2**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 268,1**	**5 262,6**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		51,3	51,3
Övrigt tillskjutet kapital		1 599,6	1 599,6
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		601,8	491,1
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		*2 252,7*	*2 142,0*
Summa eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		*29,7*	-
Summa eget kapital		**2 282,4**	**2 142,0**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	9	212,3	178,9
Övriga avsättningar	19	-	19,5
Långfristiga räntebärande skulder	20,27,28	1 625,2	2 172,5
Leasingskuld	12,27	2,7	3,2
Övriga långfristiga skulder		0,3	0,3
Summa långfristiga skulder		**1 840,5**	**2 374,4**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	20,27,28	1 074,5	611,4
Leverantörsskulder		15,1	14,4
Aktuell skatteskuld	9	5,5	6,6
Övriga skulder		6,3	16,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21,27	43,8	97,5
Summa kortfristiga skulder		**1 145,2**	**746,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 268,1**	**5 262,6**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530010385



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023.01.01	**51,3**	**1 598,9**	**791,0**	**2 441,2**	**-**	**2 441,2**
Utställda teckningsoptioner	-	0,7	-	0,7	-	0,7
Lämnade utdelningar	-	-	-37,0	-37,0	-	-37,0
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	-262,9	-262,9	-	-262,9
Utgående eget kapital 2023.12.31	**51,3**	**1 599,6**	**491,1**	**2 142,0**	**-**	**2 142,0**
Ingående eget kapital 2024.01.01	**51,3**	**1 599,6**	**491,1**	**2 142,0**	**-**	**2 142,0**
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2,9	-2,9	29,6	26,7
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	113,6	113,6	0,1	113,7
Utgående eget kapital 2024.12.31	**51,3**	**1 599,6**	**601,8**	**2 252,7**	**29,7**	**2 282,4**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

20250530103856

Mkr	Not	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		224,9	204,4
Centrala administrationskostnader		-34,1	-29,0
Finansiella intäkter och kostnader		-95,5	-95,3
Betald inkomstskatt		-12,3	-10,5
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital		83,0	69,6
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av exploateringsfastighet		12,7	-
Förändring av rörelsefordringar		64,1	44,1
Förändring av rörelseskulder		-63,7	14,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**96,1**	**127,8**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och projekt		-24,7	-44,9
Förvärv av dotterbolag	25	-	-442,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter		3,8	-
Avyttring av dotterbolag		20,7	33,6
Förvärv av förvaltningsfastigheter och mark		-	-17,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-0,2**	**-471,4**
Finansieringsverksamheten			
Likvid från utställda teckningsoptioner		-	0,7
Utbetald utdelning		-	-37,0
Upptagna banklån		-	149,1
Amortering av banklån		-84,2	-56,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26	**-84,2**	**55,9**
Årets kassaflöde		**11,7**	**-287,7**
Likvida medel vid årets början		227,3	515,0
Likvida medel vid årets slut	17	**239,0**	**227,3**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	5,6	-17,5	-15,6
Rörelseresultat		**-17,5**	**-15,6**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	23	51,5	-76,7
Finansiella intäkter	7	4,5	5,1
Finansiella kostnader	8	-1,1	-4,7
Summa finansiella poster		*54,9*	*-76,3*
Resultat efter finansiella poster		**37,4**	**-91,9**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		13,8	16,0
Resultat före skatt		**51,2**	**-75,9**
Skatt	9	-	-0,2
Årets resultat		**51,2**	**-76,1**

TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Moderbolaget har inget övrigt totalresultat att rapportera. Totalresultatet sammanfaller således med årets resultat enligt resultaträkningen.

Mkr	Not	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Årets resultat enligt resultaträkningen		51,2	-76,1
Årets totalresultat		**51,2**	**-76,1**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2024.12.31	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	1644,0	1529,5
Fordringar hos koncernföretag	24,27	44,2	60,2
Långfristiga reversfordringar	27	30,0	30,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		*1 718,2*	*1 619,9*
Summa anläggningstillgångar		**1 718,2**	**1 619,9**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0,3	-
Övriga fordringar	15,27	1,6	66,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,27	3,7	8,7
Kassa och bank	17,27	92,0	99,6
Summa omsättningstillgångar		**97,6**	**174,5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 815,8**	**1 794,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		51,3	51,3
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 653,8	1 653,8
Balanserat resultat		7,8	83,9
Årets resultat		51,2	-76,1
Summa eget kapital		**1 764,1**	**1 712,9**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	19	-	19,5
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	24,27	49,1	54,4
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0,5	3,7
Aktuella skatteskulder		0,6	1,9
Övriga skulder		0,4	1,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21,27	1,2	1,0
Summa kortfristiga skulder		**3,0**	**7,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 815,8	1 794,4

20250530103387

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023.01.01	**51,3**	**1 653,1**	**120,9**	**1 825,3**
Utställda teckningsoptioner	-	0,7	-	0,7
Lämnade utdelningar	-	-	-37,0	-37,0
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	-76,1	-76,1
Utgående eget kapital 2023.12.31	**51,3**	**1 653,8**	**7,8**	**1 712,9**
Ingående eget kapital 2024.01.01	**51,3**	**1 653,8**	**7,8**	**1 712,9**
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	51,2	51,2
Utgående eget kapital 2024.12.31	**51,3**	**1 653,8**	**59,0**	**1 764,1**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103388

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-17,5	-15,6
Finansiella intäkter och kostnader		10,4	-5,5
Betald inkomstskatt		-1,4	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital		-8,5	-21,0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		62,9	-6,0
Förändring av rörelseskulder		-4,1	8,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**50,3**	**-18,5**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		0,2	-274,4
Avyttring av dotterbolag		6,9	32,4
Lämnade/återbetalade aktieägartillskott		-86,6	128,9
Lån och amorteringar till dotterföretag	24	21,6	-18,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-57,9**	**-131,1**
Finansieringsverksamheten			
Likvid från utställda teckningsoptioner		-	0,7
Utbetald utdelning		-	-37,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26	-	**-36,3**
Årets kassaflöde		**-7,6**	**-185,9**
Likvida medel vid årets början		99,6	285,5
Likvida medel vid årets slut	17	**92,0**	**99,6**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Fortinova Fastigheter AB (publ), org.nr 556826-6943, är ett privat publikt fastighetsaktiebolag med säte i Varberg, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Norrgatan 10, 432 41 Varberg, Sverige.

Koncern- och årsredovisningen för Fortinova Fastigheter AB (publ.), per den 31 december 2024, har godkänts av styrelsen och verkställande direktörn den 25 april 2025 och kommer att föreläggas på årsstämman den 14 maj 2025 för fastställande.

Nedan följer generella redovisningsprinciper och information om koncernredovisningen. Redovisningsprinciperna, bedömningar och uppskattningar samt risker beskrivs därefter mer specifikt i anslutning till varje not i syfte att ge en ökad förståelse för respektive redovisningsområde. Redovisningsprinciper har konsekvent tillämpats av koncernens företag.

- *Redovisningsprincip markeras med och avslutas med*
- *Uppskattningar och bedömningar markeras med och avslutas med*
- *Risker markeras med och avslutas med*

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernredovisningen har upprättats enligt IFRS Redovisningsstandarder samt Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom de undantag och tillägg som anges i avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Nya standarder och tolkningar som trädde i kraft 2024

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från 1 januari 2024 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på Fortinovas finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2025 har inte tillämpats i förtid. IASB har utfärdat IFRS 18 som är en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och bedöms ha en väsentlig påverkan på utformning av Fortinovas rapporter. Koncernen har påbörjat utvärdering av effekter av IFRS 18. Inga övriga förändringar bedöms få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal (Mkr).

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och bedömt nettoförsäljningsvärde.

Till följd av avrundningar summerar siffror presenterade i denna rapport i vissa fall inte exakt till totalen och procenttal kan avvika för att de ska överensstämma med de faktiska uppgifterna.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar moderbolaget samt alla bolag som moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande över per den 31 december 2024. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader samt orealiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103389

Bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör antaganden, bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Företagsledningen diskuterar löpande utvecklingen, valet, upplysningarna samt tillämpningen avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar och uppskattningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs nedan:

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Fortinova observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer inom verkligt värdehierarkin i enlighet med IFRS 13:

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

▷ *Ytterligare information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter:*

Not 10 Förvaltningsfastigheter (hamnar i Nivå 3)

Not 13 Derivatinstrument (hamnar i Nivå 2)

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan och har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av driftsöverskott, förvaltningsresultat samt eget kapital.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och som aktier och andelar hos givaren. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 2 RÖRELSESEGMENTSRAPPORTERING

REDOVISNINGSPRINCIP

Fortinovas verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per de geografiska områdena Halland, Skaraborg och Västra Götaland. Kostnader såsom central administration, räntenetto, tomträttsavgälder, värdeförändring i derivat och skatt allokeras till central koncernfunktion.

Rörelsesegmentsrapporteringen överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till koncernens högste verkställande beslutsfattare. Vd och ledningsgrupp följer primärt upp rörelsesegmenten på deras driftsöverskott.

Segmentsredovisning

	2024.01.01-2024.12.31					2023.01.01-2023.12.31				
Mkr	**Halland**	**V.Göta-land**	**Skara-borg**	**Centralt**	**Totalt**	**Halland**	**V.Göta-land**	**Skara-borg**	**Centralt**	**Totalt**
Hyresintäkter	149,3	164,9	53,0	-	367,2	139,4	142,2	50,5	-	332,1
Fastighetskostnader	-51,0	-67,4	-23,9	-	-142,3	-47,1	-57,0	-23,6	-	-127,7
Driftsöverskott	**98,3**	**97,5**	**29,1**	-	**224,9**	**92,3**	**85,2**	**26,9**	-	**204,4**
Centrala admin.kostnader	-	-	-	-34,1	-34,1	-	-	-	-29,0	-29,0
Räntenetto	-	-	-	-99,8	-99,8	-	-	-	-89,0	-89,0
Tomträttsavgälder	-	-	-	-0,6	-0,6	-	-	-	-0,5	-0,5
Förvaltningsresultat	**98,3**	**97,5**	**29,1**	**-134,5**	**90,4**	**92,3**	**85,2**	**26,9**	**-118,5**	**85,9**
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	36,8	37,4	8,3	-	82,5	-125,5	-164,9	-36,2	-	-326,6
Förvaltningsfastigheter, realiserade	1,0	-0,8	-	-	0,2	-	-3,1	-	-	-3,1
Räntederivat, orealiserade	-	-	-	-14,6	-14,6	-	-	-	-59,5	-59,5
Skatt	-	-	-	-44,8	-44,8	-	-	-	40,4	40,4
Årets resultat	136,1	134,1	37,4	-193,9	113,7	-33,2	-82,8	-9,3	-137,6	-262,9
Förvaltningsfastigheter	1 988,8	2 315,4	587,6	-	4 891,8	1 958,9	2 276,6	577,6	-	4 813,1

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103390

NOT 3 HYRESINTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Hyresintäkter består av intäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare. Samtliga hyresavtal klassificerade som operationella leasingavtal. Med hyresintäkter avses avtalade hyror, hyrestillägg och vidaredebiterade kostnader för bland annat värme, el och fastighetsskatt.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet och innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas. Hyresintäkter och rabatter periodiseras i enlighet med hyresavtal och redovisas i den period som uthyrningen avser.

Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Merparten av koncernens fastigheter består av bostäder. Bostadskontrakten har en uppsägningstid om 3 månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal. Bland lokalkontrakten har merparten en kontraktstid upp till 3 år, endast en mindre andel av lokalkontrakten har längre kontraktstid.

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då väsentliga risker och förmåner övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen.

KREDITRISK

Fortinova har stor riskspridning i kontraktsportföljen. I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning och omflyttning, vilket kan ge kostnader för vakanser och påverka intäkterna. Bostäderna återfinns på tillväxtorter i västra Sverige med hög efterfrågan på boende, vilket är positivt ur riskhänseende. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största kunden svarar för ca 4 procent (4) av koncernens totala hyresvärde, vilket innebär att Fortinovas exponering mot enskild kunds kreditrisk är mycket låg.

Hyresintäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Hyresintäkter bostäder	249,0	221,5	-	-
Hyresintäkter lokaler	110,9	102,9	-	-
Serviceintäkter	4,9	4,2	-	-
Övriga intäkter	2,4	3,5	-	-
Summa	**367,2**	**332,1**	-	-

Koncernens kundfordringar uppgick till 2,0 Mkr (58,2) med avdrag för befarade kundförluster om -3,6 Mkr (-2,2).

Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingavgifter, vilket visar de odiskonterade leasingavgifterna som ska mottas efter balansdagen.

Löptidsanalys av leasingavgifter, Mkr

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
0-1 år	170,8	165,2	-	-
1-2 år	102,0	81,0	-	-
2-3 år	90,0	72,6	-	-
3-4 år	64,1	61,8	-	-
4-5 år	52,7	51,5	-	-
> 5 år	114,1	158,6	-	-
Summa	**593,7**	**590,7**	-	-

Assently: a33d9005$0222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 4 DRIFT-, FÖRVALTNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader består av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning. Posten består av driftskostnader (el, värme, vatten, renhållning, media, försäkring), reparation och underhåll, fastighetsskatt, fastighetsskötsel samt fastighetsadministration. Kostnader för fastighetsadministration består av bland annat personalkostnader relaterat till uthyrning, kundtjänst och teknisk administration, IT-kostnader samt liknande poster. Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter är marginella.

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader uppgick till -34,1 Mkr (-29,0). I de centrala administrationskostnaderna ingår kostnader för bolagsadministration, affärs- och fastighetsutveckling, revison samt finanshantering. Posten inkluderar även engångskostnader om -2,7 Mkr hänförligt till utveckling inom hållbarhetsredovisning, informationssäkerhet och utvecklingsprojekt.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
Fastighetskostnader	**2024.01.01-2024.12.31**	**2023.01.01-2023.12.31**	**2024.01.01-2024.12.31**	**2023.01.01-2023.12.31**
Driftkostnader	-53,4	-47,6	-	-
Reparation och underhåll	-41,2	-34,9	-	-
Fastighetsskatt	-7,6	-7,4	-	-
Fastighetsskötsel	-21,3	-18,2	-	-
Övriga fastighetskostnader	-4,9	-5,2	-	-
Fastighetsadministration	-13,9	-14,4	-	-
Summa	**-142,3**	**-127,7**	-	-

NOT 5 LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättning till vd och andra ledande befattningshavare

Bolagsledningen erbjuds marknadsmässig lön och anställningsvillkor. Ersättning utgår i form i form av fast lön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 12 månadslöner och uppsägningstiden ska vara högst sex månader.

▷ *Fortinovas riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare presenteras på sidan 112.*

Pension

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringar på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Aktierelaterade ersättningar

Den 15 juni 2023 startade koncernen ett aktieoptionsprogram som ger ledande befattningshavare och övriga anställda rätt att förvärva aktier i företaget. Ledande befattningshavare erhöll 340 000 optioner och övriga anställda tilldelades 150 000 optioner.

Enligt programmet ger varje option innehavaren rätt att teckna en (1) ny B-aktie i Fortinova Fastigheter AB (publ) till förutbestämt lösenpris om 26,85 kr. Optionerna tecknades av dotterbolaget Fortinova AB som i sin tur har överlåtit optionerna till anställda i koncernen mot marknadsmässig ersättning. Av sammanlagt 490 000 optioner som tecknades av dotterbolaget har samtliga överlåtits till anställda. Samtliga optioner har tecknats mot kontant betalning. Rätt

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

att utnyttja optionen förutsätter att innehavaren kvarstår i anställning under de tre kommande åren från tilldelningstillfället. Optionens löptid uppgår till tre år. Teckningskursen uppgick till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell. Inga övriga villkor för tilldelning finns.

Under 2024 har 20 000 teckningsoptioner återköpts och makulerats. Programmet omfattar därmed vid årets utgång 470 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster.

Löner, arvoden och förmåner

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Styrelse och ledande befattningshavare	-7,7	-6,9	-6,1	-5,5
Övriga anställda	-16,9	-17,3	-	-
Summa	**-24,6**	**-24,2**	**-6,1**	**-5,5**
Sociala kostnader	-8,5	-8,3	-2,3	-2,0
Pensionskostnader	-2,7	-2,5	-1,3	-1,0

Mkr	Koncernen				Moderbolaget			
	2024.01.01- 2024.12.31		2023.01.01- 2023.12.31		2024.01.01- 2024.12.31		2023.01.01- 2023.12.31	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensions-kostnader
Styrelseordförande								
Ole Salsten	-0,3	-	-0,3	-	-0,3	-	-0,3	-
Övriga styrelseledamöter								
Fredrik Bergmann	-0,1	-	-0,1	-	-0,1	-	-0,1	-
Carl-Johan Carlsson	-0,2	-	-0,1	-	-0,2	-	-0,1	-
Catharina Lagerstam	-0,1	-	-	-	-0,1	-	-	-
Anna Weiner Jiffer	-0,1	-	-0,1	-	-0,1	-	-0,1	-
Anders Valdemarsson	-	-	-	-	-	-	-	-
Helena Örnstedt	-0,2	-	-0,2	-	-0,2	-	-0,2	-
Verkställande direktör	-1,6	-0,4	-1,5	-0,3	-1,6	-0,4	-1,5	-0,3
Vice verkställande direktör	-1,6	-0,3	-1,4	-0,3	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-3,5	-0,9	-3,2	-0,7	-3,5	-0,9	-3,2	-0,7
Övriga anställda	-16,9	-1,1	-17,3	-1,2	-	-	-	-
Summa	**-24,6**	**-2,7**	**-24,2**	**-2,5**	**-6,1**	**-1,3**	**-5,5**	**-1,0**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 5 LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Medelantalet anställda (Sverige)				
Män	23	27	3	3
Kvinnor	19	19	1	1
Summa	**42**	**46**	**4**	4
Styrelseledamöter				
Män	4	4	4	4
Kvinnor	3	2	3	2
Summa	**7**	**6**	**7**	**6**
Övriga ledande befattningshavare				
Män	4	4	3	3
Kvinnor	1	1	1	1
Summa	**5**	**5**	**4**	**4**

	2024.01.01-2024.12.31		2023.01.01-2023.12.31	
Egetkapitalreglerade optioner	**Antal optioner**	**Lösenpris**	**Antal optioner**	**Lösenpris**
Moderbolaget				
Teckning av dotterbolaget Fortinova AB	-	-	490 000	26,85
Totalt antal egetkapitalreglerade optioner	**-**		**490 000**	
Koncernen				
Tilldelning av aktieoptioner till ledande befattningshavare	-	-	340 000	26,85
Tilldelning av aktieoptioner till övriga anställda	-	-	150 000	26,85
Totalt antal egetkapitalreglerade optioner	**-**		**490 000**	

Koncernen	2024.01.01-2024.12.31		2023.01.01-2023.12.31	
Antal och vägda genomsnittliga lösenpriser avseende egetkapitalreglerade optioner	**Antal optioner**	**Vägt genomsnittligt lösenpriser**	**Antal optioner**	**Vägt genomsnittligt lösenpriser**
Utestående vid årets början	490 000	26,85	-	-
Tilldelade under året	-	-	490 000	26,85
Förverkade under året	-	-	-	-
Inlösta under året	-20 000	-	-	-
Förfallna under året	-	-	-	-
Utestående vid årets utgång	**470 000**	**26,85**	**490 000**	**26,85**
Inlösningsbara vid årets utgång	-	-	-	-

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530160392

NOT 5 LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Moderbolaget	2024.01.01-2024.12.31		2023.01.01-2023.12.31	
Antal och vägda genomsnittliga lösenpriser avseende egetkapitalreglerade optioner	*Antal optioner*	*Vägt genomsnittligt lösenpriser*	*Antal optioner*	*Vägt genomsnittligt lösenpriser*
Utestående vid årets början	490 000	26,85	-	-
Tilldelade under året	-	-	490 000	26,85
Förverkade under året	-	-	-	-
Inlösta under året	-20 000	-	-	-
Förfallna under året	-	-	-	-
Utestående vid årets utgång	**470 000**	**26,85**	**490 000**	**26,85**
Inlösningsbara vid årets utgång	-	-	-	-

Den 31 december 2024 har utestående egetkapitalreglerade optioner ett genomsnittligt lösenpris på 26,85 SEK och en genomsnittlig återstående avtalsenlig löptid på 18 månader.

	Koncernen		Moderbolaget	
Verkligt värde och antaganden avseende egetkapitalreglerade optioner tilldelade under räkenskapsåret	**2024.01.01-2024.12.31**	**2023.01.01-2023.12.31**	**2024.01.01-2024.12.31**	**2023.01.01-2023.12.31**
Verkligt värde, kr	-	1,50	-	-
Aktiepris, kr (uttryckt som vägt genomsnittligt aktiepris)	-	20,17	-	-
Lösenpris, kr (uttryckt som vägt genomsnittligt aktiepris)	-	26,85	-	-
Förväntad volatillitet (uttryckt som vägd genomsnittlig volatillitet)	-	25%	-	-
Optionernas löptid (uttryckt som vägd genomsnittlig löptid)	-	3 år	-	-
Förväntad utdelning, kr	-	1,60	-	-
Riskfri ränta (baserad på stadsobligationer)	-	2,87%	-	-

Indatan som anges i ovanstående tabeller avser den grund på vilken värderingen av egetkapitalreglerade optioner gjorts vid tilldelningstidpunkten. Den förväntade volatiliteten är baserad på bedömd volatilitet (beräknad baserad på den vägda genomsnittliga återstående löptiden av aktieoptionerna), justerad för eventuella förväntade förändringar i framtida volatilitet till följd av officiellt tillgänglig information. Den förväntade löptiden på tilldelade optioner 2023 uppgår till tre år, vilket är i enlighet med villkoren för optionsprogrammet.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 6 REVISION

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Revisionsuppdraget inkluderar även övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
KPMG AB				
Revisionsuppdraget	-2,6	-0,8	-1,6	-0,4
Revisionsverks. utöver rev.uppdraget	-0,1	-0,6	-0,1	-0,6
Summa	**-2,7**	**-1,4**	**-1,7**	**-1,0**

NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER

REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella instrument som redovisats till upplupet anskaffningsvärde. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Ränteintäkter	5,8	6,2	3,7	4,5
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	0,8	0,6
Summa	**5,8**	**6,2**	**4,5**	**5,1**
Varav erhållen ränta	*9,9*	-	*7,4*	*3,1*

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530110393

NOT 8 FINANSIELLA KOSTNADER

REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning samt ränteeffekt från räntederivatavtal. Räntenettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna derivat vilka redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Tomträttsavgäld betalas där Fortinovas byggnader står på leasad mark. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att nyttjanderätten till marken redovisas som en leasingtillgång och som en leasingskuld.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Räntekostnader, banklån	-139,1	-125,9	-	-
Räntekostnader, derivat	-0,1	-0,1	-	-0,2
Ränteintäkter, derivat	*34,0*	*30,8*	*21,9*	*19,5*
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	-22,8	-24,0
Räntekostnader, övrigt	-0,4	-	-0,2	-
Tomträttsavgälder	-0,6	-0,5	-	-
Summa	**-106,2**	**-95,7**	**-1,1**	**-4,7**
Varav betald ränta	*-106,2*	*-93,5*	*0,8*	*-8,4*
Varav:				
Räntekostnader för finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-106,2	-95,7	-1,1	-4,7

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 9 INKOMSTSKATT

REDOVISNINGSPRINCIP

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt vilka beräknas med tillämpning av beslutade skattesatser och skatteregler. I Sverige är den gällande skattesatsen för aktiebolag 20,6 procent år 2024.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

Uppskjuten skatt är en avsättning för den skatt som realiseras framgent. För fastigheter sker detta vid en direktförsäljning. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I Fortinova föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt i förvaltningsfastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Redovisad skatt i resultaträkningen (Mkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31	2024.01.01-2024.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Aktuell skatt	-11,3	-9,0	-	-0,2
Uppskjuten skatt:				
- Underskottsavdrag	1,1	1,3	-	-
- Temporära skillnader på förv.fastigheter	-37,6	36,1	-	-
- Temporära skillnader på derivatinstrument	3,0	12,0	-	-
Summa	**-44,8**	**40,4**	**-**	**-0,2**
Skattesats				
Gällande skattesats	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
Avstämning av effektiv skatt (Mkr)				
Resultat före skatt	158,5	-303,3	51,2	-75,9
Skatt enligt gällande skattesats	-32,7	62,5	-10,5	15,6
Skatteeffekten av:				
-Ej avdragsgill ränta	-9,1	-8,8	-	-
- Ej avdragsgilla övriga kostnader	-0,5	-1,1	-0,1	-0,7
- Ej skattepliktiga intäkter	-	0,1	-	-
- Ej skattepliktig utdelning	-	-	-	6,0
- Ej avdragsgill nedskrivning av andelar	-	-	-1,7	-21,1
- Ej skattepliktig återföring nedskrivning av andelar	-	-	8,1	-
- Skatteeffekt avyttrade fastigheter och andelar	-0,1	-	4,2	-
- Avdragsgill kostnad, ej bokförd i resultatet	1,5	2,5	-	-
- Uppskjuten skatt kopplat till temporära skillnader på fastigheter	-5,8	-16,9	-	-
- Underskottsavdrag	1,4	0,1	-	-
-Övriga skattemässiga justeringar	0,3	-	-	-
- Hänförligt till föregående år	-	2,0	-	-
Summa	**-44,8**	**40,4**	**-**	**-0,2**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20230530103934

NOT 9 INKOMSTSKATT

Uppskjuten skatt i balansräkningen (Mkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
- Underskottsavdrag	2,2	1,5	-	-
- Förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
- Derivatinstrument	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	**2,2**	**1,5**	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
- Förvaltningsfastigheter	-211,8	-174,6	-	-
- Derivatinstrument	-2,7	-5,8	-	-
Uppskjuten skatteskuld	**-214,5**	**-180,4**	-	-
Vid årets utgång i balansräkningen	**-212,3**	**-178,9**	-	-

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring alternativt en kombination av dessa.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket även inkluderar direkt hänförbara utgifter till förvärvet. Förvaltningsfastigheter värderas därefter till verkligt värde i koncernens balansräkning och förändringen redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilket motsvarar det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Utgifter för ombyggnation som medför ekonomisk nytta för koncernen och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Utgifter för reparationer och löpande underhåll redovisas i resultaträkningen och ingår i driftöverskottet.

Fastighetsförsäljningar och förvärv redovisas i samband med att kontrollen övergår från säljaren till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader samt redovisat verkligt värde från koncernens senaste värderingstidpunkt med tillägg för investeringar. Mellanskillnaden redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Vid bolagsförvärv görs en bedömning om förvärvet är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Om det primära syftet med anskaffningen är att förvärva bolagets fastighet så klassificeras det som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde bedöms varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga där dess driftsnetto sätts i relation till ett direktavkastningskrav. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och ett riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Värderingen har gjorts enligt kassaflödesmetoden och bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod samt nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta, en kompensation för inflationsförväntningar samt en kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med exempelvis läge, fastighetstyp, etc. Till grund för kassaflödeskalkylen läggs specifika förutsättningar och antaganden. Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden enligt ortprismetoden.

Nedan presenteras översiktligt de antaganden som använts i värderingarna:

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflation med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt om det finns risk att objektet kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar. Avseende hyresinbetalningar har följande antaganden använts:

- Bostäder: Hyresutveckling för 2025, 2026 och 2027 uppgår till 4,5 procent, 3 procent respektive 2 procent. Efter år 2027 antas den långsiktiga inflationen vara 2 procent årligen. Avseende vakans används normalt 0,5 procent. Avvikande bedömning kan ske utifrån ex standard, mikroläge eller hyresnivå. Intervallet uppgick till mellan 0,25-1,00 procent.
- Lokaler: Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktsperioden enligt villkor i respektive hyresavtal, därefter anpassning till marknadsmässiga nivåer.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts. I posten ingår drifts- och taxebundna kostnader, löpande och periodiskt underhåll samt fastighetsskatt. Avseende drifts- och underhållsutbetalningar har följande antaganden använts:

- Kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig inflationsökning om 2 procent av drift/underhåll
- Periodiserat underhåll utifrån respektive fastighets förutsättningar och beskaffenhet

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103955

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Fortinovas genomsnittliga avkastningskrav uppgick den 31 december 2024 till 5,2 procent (5,2).

Tabell över koncernens direktavkastningskrav och kalkylräntor:

	Vägt kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %		Vägt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %		Vägt medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Halland	5,1-10,0	5,0-10,1	3,2-8,0	3,1-7,9	5,2	5,1
Bostadsfastigheter	5,1-8,0	5,0-8,0	3,2-6,0	3,1-5,9	4,6	4,5
Kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter	6,8-10,0	6,9-10,1	4,8-8,0	4,8-7,9	6,2	6,2
Västra Götaland	6,1-10,0	6,1-11,2	4,2-7,9	4,0-9,0	5,2	5,2
Bostadsfastigheter	6,1-8,3	6,1-8,4	4,2-6,3	4,0-6,3	4,9	4,8
Kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter	8,3-10,0	8,3-11,2	6,2-7,9	6,2-9,0	6,6	6,7
Skaraborg	6,2-9,6	6,2-9,7	4,2-7,6	4,1-7,5	6,2	6,2
Bostadsfastigheter	6,2-8,8	6,2-8,8	4,2-6,8	4,1-6,7	6,0	5,9
Kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter	8,5-9,6	8,5-9,7	6,5-7,6	6,4-7,5	7,0	6,9

Styrelsen bygger sin bedömning av marknadsvärdet på fastigheterna på extern värdering, vilken utförs av Newsec Advisory Sweden AB. Den externa värderingen utförs kvartalsvis och baseras på uppgifter från Fortinova samt branschnyckeltal. Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljpremie. Obebyggd mark och potentiella byggrätter utan detaljplan har inte betingat något värde i utgående redovisat fastighetsvärde. Fastighetsvärdet i denna rapport baseras på värdering av samtliga fastigheter utförd den 31 december 2024. Nya förvärv värderas vid tillträde och per bokslutsdatum.

Fortinovas samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, med undantag för koncernens exploateringsfastighet. Förvaltningsfastigheterna består av 176 hyresfastigheter som hyrs ut till externa kunder. Hyreskontrakt avseende bostäder upprättas normalt med tre månaders uppsägningstid. Hyreskontrakt avseende kommersiella ytor upprättas initialt på en hyrestid som normalt omfattar 3-5 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med kunden med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under räkenskapsåret.

Tabell över förvaltningsfastigheternas värdeförändring:

Förändring i verkligt värde per segment	2024.01.01-2024.12.31				2023.01.01-2023.12.31			
Mkr	Halland	V. Götaland	Skaraborg	Totalt	Halland	V. Götaland	Skaraborg	Totalt
Ingående verkligt värde	1 958,9	2 276,6	577,6	4 813,1	2 060,5	1 845,2	609,8	4 515,5
Fastighetsförvärv, justering av preliminär köpeskilling	-	-1,2	-	-1,2	-	667,4	-	667,4
Fastighetsförsäljning	-11,6	-13,5	-	-25,1	-	-93,5	-	-93,5
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	4,7	16,1	1,7	22,5	23,8	22,2	4,3	50,3
Värdeförändringar redovisade i resultatet	36,8	37,4	8,3	82,5	-125,4	-164,7	-36,5	-326,6
Utgående verkligt värde	**1 988,8**	**2 315,4**	**587,6**	**4 891,8**	**1 958,9**	**2 276,6**	**577,6**	**4 813,1**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fortinova har under året frånträtt tre bostadsfastigheter i Varberg och Trollhättan samt en kommersiell fastighet i Bollebygd med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 24,5 Mkr. Försäljningarna har skett i linje med bokförda värden vilket verifierar Fortinovas interna och externa värderingar.

Beskrivning av fastighetsbeståndet per region 2024.12.31:

Geografi	Fastigheter (antal)	Lägenheter (antal)	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)	Verkligt värde (kr/kvm)	Verkligt värde andel (%)
Halland	89	849	124 973	150,7	1 988,8	15 914	41%
Västra Götaland	56	1 541	117 695	169,2	2 315,4	19 673	47%
Skaraborg	31	429	43 434	55,4	587,6	13 529	12%
Summa	**176**	**2 819**	**286 102**	**375,3**	**4 891,8**	**17 098**	**100%**

Mer information om förvaltningsfastigheter per region redovisas i not 2 Rörelsesegmentsrapportering.

Tabell över sålda förvaltningsfastigheter:

Tillträde	Fastighet	Kategori	Kommun	Uthyrningsbar yta (kvm)	Antal lägenheter	Bedömt hyresvärde (Mkr)
2024.02.01	Flässjum 1:88	Kommersiell fastighet	Bollebygd	452	2	0,6
2024.02.01	Ekorren 11	Bostadsfastighet	Varberg	391	7	0,6
2024.03.27	Fastarp 2:95	Bostadsfastighet	Varberg	210	3	0,3
2024.04.29	Frigga 1	Bostadsfastighet	Trollhättan	488	8	0,6
Summa				**1 541**	**20**	**2,1**

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10 procent ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Fortinovas del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om 4 647 – 5 136 Mkr motsvarande +/- 245 Mkr.

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet, redovisas på aggregerad nivå, förändras på följande sätt (Mkr):

Känslighetsanalys segment, värdepåverkan, Mkr

	Förändring	Halland	Västra Götaland	Skaraborg	Totalt
Bedömd marknadshyra*	+/- 1 procent	+8/-8	+5/-5	+2/-2	+15 / -15
Långsiktig vakansnivå	+/- 1 procentenheter	-18/+17	-20/+19	-5/+5	-43 / +41
Bedömt drift och underhåll	+/- 1 procent	-8/+8	-11/+11	-3/+3	-22 / +22
Direktavkastningskrav	+/- 0,1 procentenheter	-24/+25	-26/+27	-6/+6	-56 / +58

**Koncernens intäkter består främst av intäkter från bostadshyresrätter. Därav sker analys av bedömd marknadshyra på enbart kommersiella intäkter.*

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103965

NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar görs planenligt över nyttjandeperioden som är 5 år.

Projekt för ny-, till- eller ombyggnation, underhåll samt hyresgästanpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande och medför ekonomiska fördelar för koncernen i förhållande till senaste värderingen samt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Pågående projekt värderas initialt till nedlagda kostnader.

Mkr	Koncernen	
Inventarier	**2024.12.31**	**2023.12.31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5,1	4,7
Inköp	0,4	0,8
Försäljning/utrangering	-	-0,4
Omklassificeringar	0,6	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6,1**	**5,1**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2,8	-2,3
Försäljning/utrangering	-	0,1
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-0,8	-0,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3,6**	**-2,8**
Utgående redovisat värde på inventarier	**2,5**	**2,3**

Mkr	Koncernen	
Projekt	**2024.12.31**	**2023.12.31**
Ingående redovisat värde på projekt	-	-
Inköp	19,9	-
Försäljning/utrangering	-1,6	
Färdigställda projekt	-16,9	-
Omklassificering	8,3	-
Utgående redovisat värde på projekt	**9,7**	-

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 12 LEASINGAVTAL

REDOVISNINGSPRINCIP

Det finns ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Fortinova är leasetagare. Tomträttsavgäld betalas där Fortinovas byggnader står på leasad mark eller där mark arrenderas för andra ändamål. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal vilket innebär att hela gälden redovisas som finansiell kostnad i resultaträkningen.

Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden och betraktas som ränta. Tomträttsavtalen har värderats till nuvärdet av framtida minimileasingavgifter. Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 4 procent använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalat för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet. För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Räkenskapsårets finansiella kostnad för tomträttsavgäld uppgick -0,6 Mkr (-0,5). Skuld för nyttjanderätten för tomträtter och markarrenden uppgår på balansdagen till 2,7 Mkr (3,2).

NOT 13 DERIVATINSTRUMENT

REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur, vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. Den orealiserade värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

I balansräkningen redovisas derivatinstrument till verkligt värde enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki och klassificeras som anläggningstillgång alternativt långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter.

Verkligt värde bedöms utifrån nuvärde av framtida betalningar.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Verkligt värde vid årets början	27,9	86,0	-	-
Omklassificeringar	-	1,4	-	-
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-14,6	-59,5	-	-
Verkligt värde vid årets slut	**13,3**	**27,9**	-	-

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella nettobelopp, verkliga värde, framtida likviditetsflöde samt genomsnittlig effektiv ränta.

Derivatinstrument (Mkr)				
Typ/ Slutdatum	Nominellt belopp	Verkligt värde	Framtida likviditetsflöde	Genomsnittlig ränta, %
Swap (rörlig -> fast)				
2025	134,0	1,0	-0,4	1,1
2026	352,0	6,3	-5,9	1,1
2027	371,0	6,5	-15,4	1,7
2028	368,5	-2,4	-35,5	2,6
2029	304,0	6,2	-26,3	1,9
2030	182,0	-0,7	-26,9	2,6
2031-2033	258,0	-3,6	-53,4	0,8
Summa/medel	**1 969,5**	**13,3**	**-163,8**	**2,0**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 14 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

REDOVISNINGSPRINCIP

Från och med 1 januari 2024 konsolideras BRF Tändstiftet in i koncernens räkenskaper utan effekt på föregående år. Fastigheten i bostadsrättsföreningen utgör varulager och klassificeras som exploateringsfastighet. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och bedömt nettoförsäljningsvärde.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Bedömning av nettoförsäljningsvärdet görs kvartalsvis. Vid räkenskapsårets utgång innehar Fortinova 24 (10) av 41 bostadsrätter i BRF Tändstiftet. Per 2024.12.31 har inget nedskrivningsbehov identifierats. Koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter uppgick den 31 december till 96 Mkr (0).

NOT 15 ÖVRIGA FORDRINGAR

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Kortfristig del av reversfordringar	-	65,6	-	66,2
Övriga fordringar	1,2	1,5	1,6	-
Summa	**1,2**	**67,1**	**1,6**	**66,2**

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Förutbetalda hyreskostnader	0,6	1,0	-	-
Förutbetalda försäkringspremier	-	1,5	-	1,4
Förutbetalda övriga kostnader	1,7	2,0	0,7	0,6
Upplupna ränteintäkter	3,6	7,7	3,0	6,7
Projektutveckling	2,8	2,1		
Pågående projekt	-	8,3	-	-
Summa	**8,7**	**22,6**	**3,7**	**8,7**

NOT 17 LIKVIDA MEDEL / KASSA OCH BANK

Likvida medel i koncernen samt kassa och bank i moderbolaget avser banktillgodohavanden. Vid räkenskapsårets utgång uppgick koncernens likvida medel till 239,0 Mkr (227,3). Moderbolagets kassa och bank uppgick till 92,0 Mkr (99,6).

Assently. a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103397

NOT 18 EGET KAPITAL

REDOVISNINGSPRINCIP

Aktiekapitalet i koncernen motsvarar moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital består av tillskjutet kapital från aktieägarna utöver aktiekapital. Andra reserver omfattar sådana belopp som enligt reglerna i IFRS ska redovisas i övrigt totalresultat. Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna samt tillägg av likvid från utställda teckningsoptioner. Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Innehav utan bestämmande inflytande utgör den del av eget kapital som är hänförlig till andelar ägda av någon annan än de koncernföretag som omfattas av koncernredovisningen.

Det egna kapitalet uppgick den 31 december 2024 till totalt 2 282 Mkr (2 142), varav 2 253 Mkr (2 142) är hänförligt till moderbolagets ägare. Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 30 Mkr (0).

Fördelning aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A	2 750 000	5,4%	10	27 500 000	36,1%
B	48 585 140	94,6%	1	48 585 140	63,9%
Summa	**51 335 140**	**100%**		**76 085 140**	**100%**

Aktiekapitalets utveckling	Tidpunkt	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
Nybildning	2010.11.19	500	500	50	50 000
Nyemission	2011.04.08	4 500	5 000	50	250 000
Nyemission	2011.09.15	8 650	13 650	50	682 500
Nyemission	2012.03.02	18 350	32 000	50	1 600 000
Nyemission	2012.06.02	600	32 600	50	1 630 000
Nyemission	2013.03.21	17 870	50 470	50	2 523 500
Nyemission	2013.09.13	2 700	53 170	50	2 658 500
Nyemission	2014.02.21	14 590	67 760	50	3 388 000
Nyemission	2014.08.15	347	68 107	50	3 909 400
Apportemission	2014.08.15	10 428	78 535	50	3 926 750
Nyemission	2014.09.24	400	78 935	50	3 946 750
Nyemission	2015.01.14	17 760	96 695	50	4 834 750
Nyemission	2015.03.11	2 700	99 395	50	4 969 750
Nyemission	2015.03.19	2 000	101 395	50	5 069 750
Apportemission	2015.03.31	18 245	119 640	50	5 982 000
Nyemission	2015.04.23	1 900	121 540	50	6 077 000
Nyemission	2015.11.28	50 229	171 769	50	8 588 450
Nyemission	2015.12.01	2 000	173 769	50	8 688 450
Nyemission	2016.08.23	4 350	178 119	50	8 905 950
Nyemission	2016.11.24	81 700	259 819	50	12 990 950
Nyemission	2017.07.05	39 500	299 319	50	14 965 950
Nyemission	2017.12.06	11 738	311 057	50	15 552 850
Nyemission	2018.04.18	29 465	340 522	50	17 026 100
Nyemission	2018.11.14	38 900	379 422	50	18 971 100
Nyemission	2019.04.23	29 490	408 912	50	20 445 600
Nyemission	2019.11.12	7 677	416 589	50	20 829 450
Återlösen	2020.01.03	-60 000	356 589	50	17 829 450
Nyemission	2020.01.07	81 433	438 022	50	21 901 100
Nyemission	2020.04.28	34 338	472 360	50	23 618 000
Split 50:1	2020.06.22	23 145 640	23 618 000	1	23 618 000
Nyemission	2020.07.03	5 500 000	29 118 000	1	29 118 000
Nyemission	2020.07.14	1 874 665	30 992 665	1	30 992 665
Nyemission	2020.08.17	667 500	31 660 165	1	31 660 165
Nyemission	2020.08.17	1 474 975	33 135 140	1	33 135 140
Nyemission	2020.11.19	16 545 455	49 680 595	1	49 680 595
Nyemission	2020.12.04	1 654 545	51 335 140	1	51 335 140

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 18 EGET KAPITAL

Utdelning
Ingen utdelning har skett under räkenskapsåret (37,0 Mkr).

Substansvärde
Substansvärdet är det skapade samlade värde som företaget förvaltar åt sina ägare vilket innefattar eget kapital, uppskjuten skatteskuld samt derivatinstrument. Fortinovas långsiktiga substansvärde uppgick den 31 december 2024 till 2 452 Mkr (2 293), vilket motsvarar 47,8 kr per aktie (44,7).

En väsentlig komponent i substansvärdeberäkningen är det bedömda marknadsvärdet på fastighetsportföljen. Styrelsen bygger sin bedömning av fastigheternas marknadsvärde på extern värdering, utförd av Newsec Advisory Sweden AB. Den externa värderingen baseras på uppgifter från Fortinova samt branschnyckeltal. En känslighetsanalys där bedömt värde på fastighetsportföljen varieras med fem procent genererar ett substansvärdeintervall på aktien om 43,5–53,0 kr, motsvarande +/- 4,8 kr per aktie.

	2024.12.31		2023.12.31	
Substansvärde	**Mkr**	**kr/aktie**	**Mkr**	**kr/aktie**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 252,7	43,9	2 142,0	41,7
Återföring uppskjuten skatt	212,3	4,1	178,9	3,5
Återföring derivat	-13,3	-0,3	-27,9	-0,5
Långsiktigt substansvärde	**2 451,7**	**47,8**	**2 293,0**	**44,7**
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5 %, Mkr	244,6		240,7	
Utestående antal aktier, tusental	51 335		51 335	

Egetkapitalreglerade optioner
Under 2023 har ett långsiktigt incitamentsprogram riktats till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. Per 2024.12.31 omfattar programmet 470 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster. Under 2024 har 20 000 teckningsoptioner återköpts och makulerats.

För mer information, se not 5.

NOT 19 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIP
En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Övriga avsättningar är hänförliga till avtalsmässiga åtaganden kopplad till försäljning av fastighet och uppgick den 31 december till 0,0 Mkr (19,5). Under räkenskapsåret har BRF Tändstiftet konsoliderats i Fortinovas koncernredovisning utan effekt i föregående år. Återföringen av avsättningen redovisas som resultat från andelar i koncernföretag i moderbolagets resultaträkning.

20250530103958

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 20 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder utgörs av traditionella banklån till nordiska banker. Vid räkenskapsårets utgång uppgick koncernens räntebärande skulder till 2 699,7 Mkr (2 783,9). I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Av totala skulden utgörs 730 Mkr (598) av gröna banklån. Årets genomsnittliga räntenivå uppgick till 3,9 procent (3,6) och genomsnittligt avtalad ränta uppgick vid årets slut till 3,4 procent (3,9).

Upptagna lån är säkerställda med pantbrev i koncernens förvaltningsfastigheter och med moderbolagsborgen då fastighetsägande bolag är kredittagare. I avtalen med kreditgivare finns i vissa fall covenanter i form av gränsvärden för räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Vid årets utgång var alla gränsvärden uppnådda.

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Räntebasen i låneportföljen är i huvudsak Stibor 3M. Totalt är 727 Mkr bundna till Stibor 3M. Resterande del av låneportföljen är säkrad via räntederivat med räntebindningstid mellan 1 och 10 år enligt sammanställning nedan:

Koncernens förfallostruktur per 2024.12.31

År, förfall	Kapitalbindningsstruktur (Mkr)	%	Räntebindningsstruktur (Mkr)	%	Utgående snittränta, %
0-1 år	1 074,5	40	860,7	32	3,6
1-2 år	836,8	31	350,3	13	2,4
2-3 år	260,4	10	377,7	14	2,9
3-4 år	140,0	5	369,0	14	3,8
4-5 år	14,9	1	302,0	11	3,2
> 5 år	373,1	14	440,0	16	3,9
Summa/medel	**2 699,7**	**100**	**2 699,7**	**100**	**3,4**

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive i effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,7 år (2,1). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (2,7). Efter räkenskapsårets utgång har 752 Mkr refinansierats.

▷ *För mer information, se not 13 Derivat, not 22 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillångar samt not 28 Kapitalhantering och finansiella risker.*

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530103099

NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Förutbetalda hyresintäkter	30,7	85,4	-	-
Upplupna räntekostnader, derivat och lån	4,9	4,2	-	-
Upplupna övriga kostnader	8,2	7,9	1,2	1,0
Summa	**43,8**	**97,5**	**1,2**	**1,0**

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

REDOVISNINGSPRINCIP

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter.

Moderbolagets eventualförpliktelser består av borgensåtaganden till förmån för fastighetsägande dotterbolag. Eventualförpliktelser till förmån för koncernföretag är finansiellt garantiavtal och redovisas inte som en avsättning utan i stället lämnas upplysning. I normalfallet är moderbolaget kredittagare, men då upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderbolaget borgen.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	3 051,7	3 061,0	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	75,9	75,1	56,2	55,6
Summa	**3 127,6**	**3 136,1**	**56,2**	**55,6**
Eventualförpliktelser				
Borgen för koncernföretag	-	-	1 901,5	1 507,7
Summa	**-**	**-**	**1 901,5**	**1 507,7**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 23 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

REDOVISNINGSPRINCIP

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. För andelar i handelsbolag justeras redovisat värde årligen med rapporterade bolags andel av dotterbolagets nettoresultat samt räkenskapsårets uttag och insättningar. Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelarnas bokförda värde hos givaren och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital. Det bokförda värdet på andelar i koncernföretag prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde överstiger koncernmässiga värden, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker en återföring.

Andelar i koncernföretag, årets förändring	Moderbolaget	
Mkr	2024.12.31	2023.12.31
Ingående anskaffningsvärde	1 632,1	1 896,8
Lämnade och återbetalda aktieägartillskott	89,4	-454,6
Koncernintern avyttring	-	-0,1
Justering slutlig köpeskilling	-0,3	-
Förvärv	-	301,7
Försäljning	-5,8	-111,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**1 715,4**	**1 632,1**
Ingående nedskrivningar	-102,6	-
Årets nedskrivningar	-8,3	-102,6
Årets återförda nedskrivningar	39,5	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-71,4**	-102,6
Redovisat värde andelar i dotterföretag	**1 644,0**	**1 529,5**

Samtliga förvärv av dotterbolag är tillgångsförvärv och inte rörelseförvärv.

Resultat från andelar i koncernföretag i moderbolagets resultaträkning uppgick till 51,5 Mkr (-76,7). Posten avser utdelning från dotterbolag 0,0 Mkr (29,0), resultat från försäljning av dotterbolag 20,5 Mkr (-3,1), nedskrivning av aktier och andelar -8,3 Mkr (-102,6) samt återföring av nedskrivning 39,5 Mkr (0,0). Nedskrivning och återföring av nedskrivning är ett resultat av förändrade fastighetsvärden drivet av parametrar som redogörs för i not 10.

Direktägda dotterbolags bokförda värden redovisas i tabellen på nästa sida. Övriga i koncernen ägda bolags bokförda värden framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 23 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Andel (%)	Antal andelar	Redovisat värde (Mkr) 2024.12.31	Redovisat värde (Mkr) 2023.12.31	Verksamhet
Fortinova AB	556773-8132	Varberg	100	1 000	14,1	14,1	Servicebolag
Fortinova Bolag 1 AB	559355-9023	Varberg	100	250	5,2	7,9	Fastighetsbolag
Fortinova Bolag 6 AB	559359-9987	Varberg	100	250	31,4	35,0	Fastighetsbolag
Fortinova Borås Hästhoven 2 AB	559018-6457	Varberg	100	250	27,1	28,2	Fastighetsbolag
Fortinova Borås Hästhoven 2 Parkerings AB	*559326-1497*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Fortinova Bostäder 1 AB	556826-6943	Varberg	100	100	20,7	20,7	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 2 AB	556648-2344	Varberg	100	1 000	23,2	23,2	Fastighetsbolag
Fortinova Holdingbolaget 3 AB	*559478-9918*	*Varberg*	-	-	-	-	*Holdingbolag*
Fortinova Bostäder 3 AB	556888-2541	Varberg	100	500	88,8	88,9	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 4 AB	556508-4828	Varberg	100	3 000	19,6	19,6	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 41 AB	559303-4456	Varberg	-	-	-	-	Vilande
Fortinova Bostäder 6 AB	556688-3087	Varberg	100	100 000	4,1	4,1	Fastighetsbolag
HB Fortinova Fastigheter i Tvååker	*916552-5149*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Fortinova Bostäder 7 AB	556546-9870	Varberg	100	1 000	8,7	8,7	Fastighetsbolag
HB Fortinova Fastigheter i Kungsbacka	*969651-5528*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Fortinova Bostäder 8 AB	556951-8268	Varberg	100	500	28,8	29,3	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 9 AB	556835-5688	Varberg	100	500	10,0	10,0	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 13 AB	559023-7581	Varberg	-	-	-	5,8	Sålt 2024.02.01
Fortinova Bostäder 14 AB	556749-0817	Varberg	100	1 000	8,9	8,9	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 15 AB	556885-7477	Varberg	100	500	14,9	15,0	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 17 AB	559036-1431	Varberg	100	500	21,5	21,5	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 20 AB	556969-8524	Varberg	100	500	12,0	12,4	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 22 AB	559084-6209	Varberg	100	50 000	26,1	25,4	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 30 AB	556350-3977	Varberg	100	1 000	58,3	44,8	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 31 AB	556286-2408	Varberg	100	1 000	60,2	58,9	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 34 AB	559251-7444	Varberg	100	250	90,1	95,1	Holdingbolag
Fortinova Bostäder 40 AB	*556539-7659*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
HB Fortinova Fastigheter i Göteborg	*916446-7798*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Fortinova Bostäder 35 AB	559267-0367	Varberg	100	250	128,5	115,6	Holdingbolag
Handelsbolaget Fortinova Fastigheter i Falköping	*916901-0890*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
HB Fortinova Fastigheter 1 i Trollhättan	*969673-2966*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
HB Fortinova Fastigheter 2 i Trollhättan	*969639-8404*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
HB Fortinova Fastigheter 3 i Trollhättan	*969667-1974*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Handelsbolaget Fortinova Högsbo 6:8 & 7:5	*916833-3723*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Handelsbolaget Fortinova Varla 2391	*916836-1013*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Fortinova Bostäder 50 AB	556225-4614	Varberg	100	10 000	180,1	171,9	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 101 AB	559100-1770	Varberg	100	500	156,5	146,9	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 114 AB	*559107-8075*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
HB Fortinova Fastigheter i Uddevalla	*916843-8803*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Fortinova Bostäder 104 AB	559149-2706	Varberg	100	500	50,8	43,0	Holdingbolag
Fortinova Bostäder 32 AB	*556915-3181*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Strömmen Holding i Lilla Edet AB	*559147-3573*	*Varberg*	-	-	-	-	*Holdingbolag*
HB Fortinova Fastigheter i Lilla Edet	*916568-0175*	*Lilla Edet*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*

20250530104003

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 23 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterbolag, forts.

Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Andel (%)	Antal andelar	Redovisat värde (Mkr) 2024.12.31	Redovisat värde (Mkr) 2023.12.31	Verksamhet
Fortinova Bostäder 105 AB	559149-4132	Varberg	100	500	21,1	21,3	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 106 AB	556688-3087	Varberg	100	500	23,5	23,5	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder Fristad AB	559070-2154	Varberg	100	500	58,9	55,9	Fastighetsbolag
Fortinova Holdingbolaget AB	559383-9748	Varberg	100	250	61,7	0,1	Fastighetsbolag
BRF Tändstiftet	*769641-7653*	*Trollhättan*	-	-	-	-	*Minoritetsandel*
Fortinova Holdingbolaget 4 AB	559506-6522	Varberg	100	500	0,1	-	Holdingbolag
Fortinova Kommersiella 1 AB	556899-0948	Varberg	100	500	27,2	28,2	Fastighetsbolag
HB Varbergsvalen	*916852-3117*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Fortinova Tolken 10 AB	*556747-6709*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Fortinova Kommersiella 2 AB	556916-5987	Varberg	100	500	0,6	0,6	Fastighetsbolag
Fortinova Kommersiella 4 AB	556945-9703	Varberg	100	500	9,0	9,0	Fastighetsbolag
Fortinova Kommersiella 5 AB	556729-4698	Varberg	100	100	46,9	46,3	Fastighetsbolag
Fortinova Kommersiella 6 AB	559303-3318	Varberg	100	50 000	9,3	9,3	Fastighetsbolag
Fortinova Kommersiella 8 AB	556434-7424	Varberg	100	1 020	31,5	31,5	Fastighetsbolag
Fortinova Bostäder 23 AB	*556974-7701*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:5 AB	559343-3583	Varberg	100	1 000	12,5	16,3	Fastighetsbolag
Kungsbacka Lärkan 15 Fastighets AB	559071-6568	Varberg	100	500	34,2	34,2	Fastighetsbolag
Kungsbacka Lärkan 14 Fastighets AB	*559071-6576*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Marmor 4 i Varberg AB	559135-9343	Varberg	100	500	83,2	86,5	Fastighetsbolag
Bergdalsterassen i Borås AB	556842-4229	Varberg	100	500	134,7	111,9	Fastighetsbolag
Bergdalsterassen Parkerings AB	*559326-1703*	*Varberg*	-	-	-	-	*Fastighetsbolag*
Andelar i koncernföretag					**1 644,0**	**1 529,5**	

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 24 FORDRINGAR HOS / SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Fortinovas koncernmellanhavanden är långfristiga och förväntas fortlöpa för att hantera koncernens likviditetflöde. Moderbolaget har upptagit ränteswappar för dotterbolagens räkning. Vägda genomsnittliga räntesatsen på fordringar hos dotterbolag uppgår till 3,5 procent (4,0).

Fordringar hos koncernföretag (Mkr)	Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31
Ingående anskaffningsvärde	60,2	51,6
Tillkommande fordringar	61,3	57,0
Amorteringar, avgående fordringar	-77,3	-48,4
Utgående anskaffningsvärde/redovisat värde	**44,2**	**60,2**

NOT 25 TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Förvärvade tillgångar samt eget kapital och skulder (Mkr)	Koncernen	
	2024.12.31	2023.12.31
Förvaltningsfastigheter	-	511,0
Rörelsefordringar	-	7,1
Likvida medel	0,1	8,4
Summa tillgångar	**0,1**	**526,5**
Eget kapital	0,1	80,8
Räntebärande skulder	-	225,5
Kortfristiga rörelseskulder	-	220,2
Summa eget kapital och skulder	**0,1**	**526,5**
Köpeskilling	0,1	238,5
- varav utbetald	0,1	238,5
Avgår: Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-0,1	-8,4
Tillkommer: reglering av interna skulder	-	212,8
Påverkan likvida medel	**-**	**442,9**

Assently a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 26 SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen 2024.12.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	2 783,9	2 142,0	4 925,9
Kassaflöde			
Amortering av banklån	-84,2	-	-84,2
Icke kassaflödespåverkande			
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	26,7	26,7
Årets totalresultat	-	113,7	113,7
Vid årets slut	**2 699,7**	**2 282,4**	**4 982,1**

Koncernen 2023.12.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	2 466,2	2 441,2	4907,4
Kassaflöde			
Likvid från utställda teckningsoptioner	-	0,7	0,7
Utbetald utdelning	-	-37,0	-37,0
Upptagna banklån	149,1	-	149,1
Amortering av banklån	-56,9	-	-56,9
Icke kassaflödespåverkande			
Förvärv av dotterbolag	225,5	-	225,5
Årets totalresultat	-	-262,9	-262,9
Vid årets slut	**2 783,9**	**2 142,0**	**4 925,9**

Moderbolaget 2024.12.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	-	1 712,9	1 712,9
Kassaflöde	-	-	-
Icke kassaflödespåverkande			
Årets resultat	-	51,2	51,2
Vid årets slut	**-**	**1 764,1**	**1 764,1**

Moderbolaget 2023.12.31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	-	1825,3	1825,3
Kassaflöde			
Likvid från utställda teckningsoptioner	-	0,7	0,7
Utbetald utdelning	-	-37,0	-37,0
Icke kassaflödespåverkande			
Årets resultat	-	-76,1	-76,1
Vid årets slut	**-**	**1 712,9**	**1 712,9**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530104402

NOT 27 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT KATEGORIINDELNING

REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernens finansiella tillgångar och skulder värderas till upplupet anskaffningsvärden förutom derivatinstrument som är värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Till denna kategori hör koncernens derivatinstrument. Derivaten redovisas initialt till anskaffningsvärde och omvärderas därefter till verkligt värde utifrån IFRS värderingshierarki nivå 2. Verkliga värden baseras på framtida diskonterade kassaflöden. Värdeförändringar på derivat redovisas i resultaträkningen i posten räntederivat, orealiserade och räntekupongen redovisas i posten finansiella kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori återfinns finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Exempel på tillgångar i denna kategori är reversfordringar, andra långfristiga fordringar, andelar, kund-och hyresfordringar, övriga fordringar samt likvida medel. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar vilka redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Räntebärande skulder från banker, leverantörsskulder och övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.
Skulder med en löptid över tolv månader redovisas som långfristiga och övriga som kortfristiga skulder.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats.

Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Klassificering och värdering

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument, de hamnar därmed i kategorin innehav för handel. Derivatinstrument värderas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader och redovisas i årets resultat. Övriga finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Derivatens verkliga värden baseras på framtida diskonterade kassaflöden. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs ingen justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA), då skillnaden inte är väsentlig.

Likvida medel bedöms vara omsättningsbara omgående med en försumbar risk för värdeförändring vilket medför att redovisat värde motsvarar verkligt värde. För kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Kundfordringar och leverantörsskulder med en livslängd överstigande sex månader diskonteras i samband med att verkligt värde fastställs. Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder bedöms motsvara redovisat värde. Samtliga koncernens räntebärande skulder löper med rörlig ränta.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 27 VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT KATEGORIINDELNING

Koncernen (Mkr)	Finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
Finansiella tillgångar	**2024.12.31**	**2023.12.31**	**2024.12.31**	**2023.12.31**	**2024.12.31**	**2023.12.31**	
Derivatinstrument	13,3	27,9	-	-	13,3	27,9	2
Reversfordringar	-	-	-	30,2	-	30,2	
Andra långfristiga fordringar	-	-	0,7	0,7	0,7	0,7	
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	-	-	-	10,0	-	10,0	
Kundfordringar	-	-	2,1	58,2	2,1	58,2	
Övriga fordringar	-	-	1,2	67,1	1,2	67,1	
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	-	-	8,7	22,6	8,7	22,6	
Likvida medel	-	-	239,0	227,3	239,0	227,3	
Summa	**13,3**	**27,9**	**251,7**	**416,1**	**265,0**	**444,0**	

Koncernen (Mkr)	Finansiella skulder, värderade till verkligt värde		Finansiella skulder, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
Finansiella skulder	**2024.12.31**	**2023.12.31**	**2024.12.31**	**2023.12.31**	**2024.12.31**	**2023.12.31**	
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 625,2	2 172,5	1625,2	2172,5	
Leasingskuld	-	-	2,7	3,2	2,7	3,2	
Övriga långfristiga skulder	-	-	0,3	0,3	0,3	0,3	
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 074,5	611,4	1074,5	611,4	
Leverantörsskulder	-	-	15,1	14,4	15,1	14,4	
Aktuell skatteskuld	-	-	5,5	6,6	5,5	6,6	
Övriga skulder	-	-	6,3	16,3	6,3	16,3	
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	-	-	43,8	97,5	43,8	97,5	
Summa	-	-	2 773,4	2 922,2	2 773,4	2 922,2	

Moderbolaget (Mkr)	Finansiella tillgångar, värderade till verkligt värde		Finansiella tillgångar, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
Finansiella tillgångar	**2024.12.31**	**2023.12.31**	**2024.12.31**	**2023.12.31**	**2024.12.31**	**2023.12.31**	
Andelar i koncernföretag	-	-	1 644,0	1 529,5	1644,0	1529,5	
Fordringar på koncernföretag	-	-	44,2	60,2	44,2	60,2	
Reversfordringar	-	-	30,0	30,2	30,0	30,2	
Övriga fordringar	-	-	1,6	66,2	1,6	66,2	
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	-	-	3,7	8,7	3,7	8,7	
Kassa och Bank	-	-	92,0	99,6	92,0	99,6	
Summa	-	-	**1815,5**	**1794,4**	**1815,5**	**1794,4**	

Moderbolaget (Mkr)	Finansiella skulder, värderade till verkligt värde		Finansiella skulder, värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde		Nivå
Finansiella skulder	**2024.12.31**	**2023.12.31**	**2024.12.31**	**2023.12.31**	**2024.12.31**	**2023.12.31**	
Leverantörsskulder	-	-	0,5	3,7	0,5	3,7	
Skulder till koncernföretag	-	-	49,1	54,4	49,1	54,4	
Skatteskulder	-	-	0,6	1,9	0,6	1,9	
Övriga skulder	-	-	0,4	1,0	0,4	1,0	
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	-	-	1,2	1,0	1,2	1,0	
Summa	-	-	**51,8**	**62,0**	**51,8**	**62,0**	

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 28 KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER

Kapitalhantering

Koncernen finansieras huvudsakligen genom eget kapital och traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Hanteringen av kapital berör bankfinansieringen.

Styrelsen är ytterst ansvarig för koncernens kapitalhantering. Koncernens verksamhet innebär investeringar i enskilda fastigheter eller i portföljer av fastigheter. Inför varje förvärv upprättas en affärsplan för investeringen som inkluderar finansiering och prognoser. Inför varje investering eller avyttring analyseras även hur denna påverkar koncernens totala kapitalstruktur och finansiella nyckeltal. Kapitalhanteringen styrs och följs upp löpande genom årliga uppdateringar av planer, budgetar samt kvartalsvisa utfallsrapporter.

RISKER

Finansiella risker

Finansiella risker som Fortinova är exponerade för är kreditrisk, ränterisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och koncentrationsrisk vilka uppstår i koncernens finansiella instrument. Fortinova arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk bland annat genom långsiktigt samarbete med nordiska banker. För att minimera risker arbetar Fortinova enligt den finanspolicy som årligen prövas och fastställs av styrelsen.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Fortinovas motparter, exempelvis kunder, inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot koncernen. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid utställda kreditavtal. Kreditrisken avseende koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade nordiska banker. Koncernens likvida medel står på bankkonto hos nationella sparbanker, Swedbank, Nordea, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Danske Bank A/S Sverige filial och Handelsbanken. Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. Vid räkenskapsårets utgång fanns förfallna fordringar inom kommersiella avtal om ett värde av 2,1 Mkr (0,2). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar koncernens resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Fortinova valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Fortinova valt att teckna kreditavtal med olika löptid samt använda sig av derivatinstrument (ränteswappar). Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i räntenettot.

En förändring av marknadsräntan med +/- 100 punkter motsvarar cirka +6,8/-6,8 Mkr i förändrat räntenetto på helårsbasis.

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

För mer information om koncernens räntesäkringar, se not 13 Derivat och not 20 Räntebärande skulder

Refinansieringsrisk

Fortinovas största finansiella risk är avsaknad av finansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Fortinova arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga räntenetto inom givna riskramar. Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Koncernen har ett långsiktigt samarbete med nordiska banker. Målet är att ha finansiering från flertalet motparter och en låneportfölj med spridda förfall och en relevant löptid i förhållande till prissättning. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar.

För koncernens relationer och förfallostruktur hänvisas till not 13 respektive not 20.

Likviditetsrisk

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas. Koncernen hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel för kommande betalningar. Likviditetshantering innefattar att inneha tillräckligt med likvida medel, att ha tillgång till kreditlöften och kundernas förmåga att betala sina skulder inom överenskommen tid.

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. För att reducera likviditetsrisken använder koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta och därigenom ger större förutsägbarhet i framtida kassaflöden. 73 procent (62) av koncernens rörliga lån är säkrade via ränteswappar. Fastighetsmarknaden är en illikvid marknad vilket innebär att koncernens möjligheter att snabbt sälja fastigheter är begränsad. Om ett behov att snabbt avyttra fastigheter uppstår kan det leda till att ett lägre pris än marknadsvärdet erhålls.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

NOT 28 KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER

Följande tabell utvisar koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden, nuvarande amorteringsplan samt att samtliga lån refinansieras vid förfall.

Koncernen 2024.12.31 (Mkr)	Redovisat belopp	Nominellt belopp	< 1 mån	1-3 mån	3 mån–1 år	1-5 år
Räntebärande skulder	2 699,7	2 699,7	186,2	372,5	515,8	1 252,1
Leasingskuld	2,7	2,7	0,1	0,2	0,3	2,1
Leverantörsskulder	15,1	15,1	15,1	-	-	-
Aktuella skatteskulder	5,5	5,5	-	-	5,5	-
Övriga skulder	6,3	6,3	-	5,9	-	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43,8	43,8	34,3	9,5	-	-
Summa	**2 773,1**	**2 773,1**	**235,8**	**388,0**	**521,6**	**1 254,6**
Koncernen 2023.12.31 (Mkr)						
Räntebärande skulder	2 783,9	2 783,9	11,5	22,9	577,0	1 790,4
Leasingskuld	3,2	3,2	0,1	0,2	0,3	2,6
Leverantörsskulder	14,4	14,4	14,4	-	-	-
Aktuella skatteskulder	6,6	6,6	-	-	6,6	-
Övriga skulder	16,3	16,3	-	15,9	-	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97,5	97,5	32,0	65,5	-	-
Summa	**2 921,9**	**2 921,9**	**57,9**	**104,6**	**583,9**	**1 793,4**

NOT 29 DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 661 595 409
Årets resultat	51 222 887
Summa	**1 712 818 296**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 712 818 296
Summa	1 712 818 296

Samtliga aktier är utdelningsberättigade. Summan av ovan föreslagna utdelning kan komma att ändras om antalet aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning. Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande noter.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530104434

NOT 30 NÄRSTÅENDE

Fortinovas närstående utgörs av koncernbolag, styrelseledamöter, företagsledning. Fortinovas styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämmans beslut. Inga löner eller andra ersättningar har under året utgått förutom att styrelseledamot Anna Weiner Jiffers bolag Hållbar Tillväxt AB fakturerat koncernen 0,6 Mkr (0,1) för stöd i koncernens arbete med standarderna i ESRS enligt lagkravet CSRD. Styrelseledamot Anders Valdemarsson är anställd i Fortinova AB och den verkställande direktören Anders Johansson är anställd i Fortinova Fastigheter AB (publ). Anders Valdemarsson och Anders Johansson äger vardera 50 procent av A2F Fastigheter AB vars innehav i Fortinova uppgår till 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier. Inga närståendetransaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson under året. Moderbolagets närståendetransaktioner avser endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen.

- *Koncernens dotterbolag och koncernmellanhavanden framgår av not 23 och 24.*
- *För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 5.*

NOT 31 HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

- Den 7 mars 2025 offentliggjorde Fortinova avsikten att genomföra ett listbyte från Nasdaq First North Growth Market Premier till Nasdaq Stockholm, preliminärt under fjärde kvartalet 2025.
- Den 1 april 2025 tillträdde Fortinova två kommersiella fastigheter i Varberg med ett åsatt fastighetsvärde om 82 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 441 kvm. Förvärvet bedöms generera koncernen 7,9 Mkr i hyresvärde.
- Efter räkenskapsårets utgång har Fortinova refinansierat banklån motsvarande 752 Mkr till bibehållna eller förbättrade villkor.
- Fortinova påverkas av utvecklingen i vår omvärld och har som ambition att åtnjuta de affärsmässiga möjligheter som uppstår. Till årsstämman 2025 föreslår därför Fortinovas styrelse ingen utdelning för räkenskapsåret 2024.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

STYRELSENS INTYGANDE

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 25 april 2025. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 14 maj 2025.

Varberg den dag som framgår av digitala underskrifter.

Ole Salsten
Styrelseordförande

Fredrik Bergmann
Styrelseledamot

Carl-Johan Carlsson
Styrelseledamot

Catharina Lagerstam
Styrelseordförande

Anna Weiner Jiffer
Styrelseledamot

Anders Valdemarsson
Styrelseledamot

Helena Örnstedt
Styrelseledamot

Anders Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digitala underskrifter.

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530104405

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fortinova Fastigheter AB (publ), org. nr 556826-6943

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fortinova Fastigheter AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 106-111. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48-97 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 106-111. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för 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 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. 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

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Fortinova Fastigheter AB (publ) för år 2024 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.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530104406

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.

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, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 106-111 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den dag som framgår av digitala underskrifter.

KPMG AB

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

Assently a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

BOLAGSSTYRNING

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0


Assembly: a33d900550222fece49ba716e28de0e0252b9b8

STYRELSE



OLE SALSTEN, F. 1962, ORDFÖRANDE SEDAN 2015

Examen som Godkänd Revisor samt flertal kurser. Ägare till investeringsbolaget Salstenen AB. Styrelseledamot i Fjordkongen AS, In Unda AB, Magine Holding AB, Nordstenen AB, Norra Orust Vatten & Avlopp AB, Salstenen AB, Sappa Holding AB, Södra Strömstad Fiber Ek.för, Utbildia AB och Älvsåker Bredband AB . Tidigare styrelseledamot i Pamica AB samt Absortech Group AB.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.
Aktieägande i Fortinova 2024.12.31: 600 000 B-aktier, genom bolag.



FREDRIK BERGMANN, F. 1970, LEDAMOT SEDAN 2011

Entreprenör med många års erfarenhet i ledande befattningar. Tidigare delägare Ekotvätt Bergmanngruppen AB. Flertalet bolagsengagemang.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.
Aktieägande i Fortinova 2024.12.31: 818 000 B-aktier, genom bolag.



CARL-JOHAN CARLSSON, F. 1974 LEDAMOT SEDAN 2019

Utbildad jurist, LLM Lunds Universitet med studier på Universität Heidelberg och Handelshögskolan i Stockholm. 50%-ägare och styrelseordförande i Sönerna Carlsson Family Office AB, 50%-ägare och vd i Carlsson Rådgivning i Göteborg AB. Styrelseledamot i Hälsoresurs i Sverige AB, Hälsoresurs i Sverige Holding AB, Healthmakers Technologies AB, Carapax Marine Group AB, Sönerna Carlsson Family Office AB, Carlsson Rådgivning I Göteborg AB och Skogsallén Holding AB.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.
Aktieägande i Fortinova 2024.12.31: 87 832 B-aktier, genom bolag.



CATHARINA LAGERSTAM, F. 1962 LEDAMOT SEDAN 2024

Utbildad civilekonom, civilingenjör och doktorsexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Professionell styrelseledamot, oberoende rådgivare och privatinvesterare. Ledamot i ICA Försäkring, ledamot i Image Systems, Styrelseordförande i Glycolink AB och Quaestus AB. Tidigare vice ordförande Franska Skolan och Franska Skolans fastighetsstiftelse, ordförande Aktiespararna Östermalm/Djurgården, ordförande EMPE Diagnostics, ordförande VOC Diagnostics, ordförande Apirays Bioscience, ledamot i Phoenix Biopower.

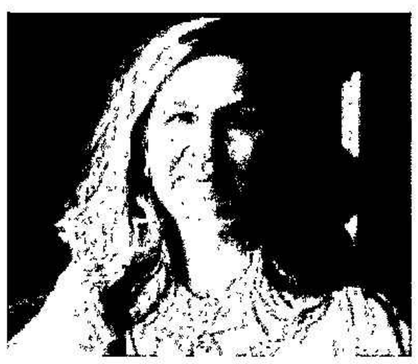
Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.
Aktieägande i Fortinova 2024.12.31: Inget innehav.



ANDERS VALDEMARSSON, F. 1977 LEDAMOT SEDAN 2011, VICE VD

Civilekonom och ingenjör från Högskolan i Jönköping. Grundade Fortinova 2010 och är vVD samt ansvarig för bolagets transaktionsverksamhet. Styrelseordförande i A2F Fastigheter AB. Styrelseledamot i AFV Fastigheter AB, A2F Holding AB, Buslådan AB samt Fortinova AB. Styrelsesuppleant och/eller extern firmatecknare i flertalet av Fortinova Fastigheter AB:s helägda dotterbolag. Tidigare uppdrag i ett stort antal av Fortinovas helägda dotterbolag samt bostadsrättsföreningar.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Beroende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.
Aktieägande i Fortinova 2024.12.31: 2 750 000 A-aktier och 1 786 650 B-aktier, genom bolag.



ANNA WEINER JIFFER, F. 1971 LEDAMOT SEDAN 2021

Utbildad civilingenjör, CTH. Ägare till Hållbar Tillväxt AB, verksamt inom hållbar affärsutveckling och bolagsstyrning. Styrelseuppdrag i Fortinova Fastigheter AB, Fortinova AB, Polynova AB (ordförande), White Pearl Technology Group AB samt Serendipity AB. Tidigare styrelseledamot i Kungsleden AB, Revisionsutskottets ordförande i Railcare AB. Förflutet som vd i mindre och medelstora bolag. Global affärsområdeschef på Ikea.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.
Aktieägande i Fortinova 2024.12.31: Inget innehav.



HELENA ÖRNSTEDT, F. 1970 LEDAMOT SEDAN 2019

Utbildad i ekonomi vid Högskolan i Halmstad. CFO på PAMN Red Holding AB samt dess dotterbolag Nilson Group AB. Koncernens verksamhet är skohandel, kapitalförvaltning samt fastighetsförvaltning. Har även erfarenhet av fastighetstransaktioner, fastighetsförvaltning och värdepappersplaceringar.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.
Aktieägande i Fortinova 2024.12.31: 6 016 B-aktier.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

FÖRETAGSLEDNING



ANDERS JOHANSSON, VD

Grundade Fortinova 2010 och har sedan starten varit ansvarig för den löpande förvaltningen. Civilekonom med examen i både finansiering och redovisning från University of Illinois Urbana-Champaign. Har tidigare arbetat på hedgefond i New York. Flera års erfarenhet från fastigheter och kapitalförvaltning.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Beroende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.
Aktieinnehav i Fortinova 2024.12.31: 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier, genom bolag, samt 75 000 optioner.



ANDERS VALDEMARSSON, VICE VD

Grundade Fortinova 2010 och har sedan starten varit ansvarig för relationen till bolagets delägare och lett bolagets transaktionsverksamhet. Civilekonom och ingenjör från Högskolan i Jönköping. Anders har många års erfarenhet från B2B försäljning, fastigheter och kapitalförvaltning.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Beroende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.
Aktieinnehav i Fortinova 2024.12.31: 2 750 000 A-aktier och 1 786 650 B-aktier, genom bolag.



LENA LEFFLER, HR BUSINESS PARTNER SEDAN 2023

Tidigare 14 år i olika HR-roller inom Riverty-koncernen, en global aktör inom finansiering, betallösningar och inkasso. Civilekonom, inriktning Service Management, vid Handels- högskolan Göteborg.

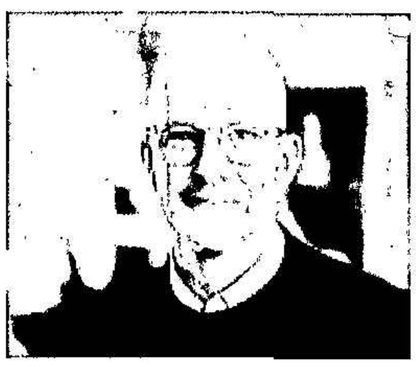
Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.
Aktieägande i Fortinova 2024.12.31: 40 000 optioner.



JOHN WENNEVID, CFO SEDAN 2016

Över 10 års erfarenhet av fastighetsbranschen samt ledarskap. Tidigare arbetat med bland annat finansiell skuld- och tillgångsförvaltning, revision och rekrytering hos PwC. Kandidat- och magisterexamen inom redovisning och beskattning vid Karlstad Universitet. Styrelseledamot i WhyJohn AB samt i flertalet av Fortinova Fastigheter AB:s helägda dotterbolag. Extern firmatecknare i Fortinova Fastigheter AB och Fortinova AB.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.
Aktieinnehav i Fortinova 2024.12.31: 19 822 B-aktier, genom bolag, samt 75 000 optioner.



HANS-EMIL LUNDQUIST, FÖRVALTNINGSCHEF

Förvaltningschef sedan juli 2022. Över 20 års erfarenhet av fastighetsförvaltning och ledarskap från olika svenska fastighetsaktörer, bland annat Castellum, Varbergs Bostad och Riksbyggen. Hans-Emils kompetens omfattar både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter.

Svensk Kod för Bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.
Aktieinnehav i Fortinova 2024.12.31: 75 000 optioner.

20250530104408

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Fortinova Fastigheter AB (publ), (Fortinova), är ett svenskt publikt bolag med säte i Varberg. Bolagets B-aktier är sedan 19 november 2020 noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

För att säkerställa en god styrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan bland annat ägare, styrelse samt vd och ledning. Till grund för styrningen av koncernen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion, antagna policys och riktlinjer samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Fortinova tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) som finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se. Fortinova följer Koden med undantag för bestämmelser om valberedning och kravet på särskild granskningsfunktion (internrevision). Denna avvikelse förklaras mer utförligt nedan.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Antalet aktieägare i Fortinova uppgick vid årets slut till 2 921 aktieägare. Fortinovas huvudaktieägare är A2F Fastigheter AB, SEB Investment Management AB, Fastighets AB Balder och Odin Fonder som tillsammans innehar 41 procent av kapitalet och 60 procent av rösterna. Bolagets grundare, vice vd och styrelseledamot Anders Valdemarsson och vd Anders Johansson, innehar via A2F Fastigheter AB 9 procent av kapitalet och 39 procent av rösterna. De tio största aktieägarna stod för motsvarande cirka 65 procent av kapitalet och cirka 76 procent av rösterna.

Fortinova har ett pågående långsiktigt incitamentsprogram riktat till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. Programmet omfattar 470 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster i bolaget. Optionsinnehavare har rätt att under tiden 15 juni–15 juli 2026 påkalla teckning motsvarande en teckningskurs om 26,85 kronor per aktie. Det förekommer inga konvertibler eller motsvarande värdepapper utöver nämnda teckningsoptioner som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Fortinovas aktiekapital uppgick per den 31 december 2024 till 51,3 Mkr, fördelat på 2 750 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 48 585 140 B-aktier (en röst per aktie). Det finns inga begränsningar avseende hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Fortinovas börsvärde uppgick vid årets slut till 1,3 Mdkr.

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och Bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Fortinovas högsta beslutande organ varvid aktieägarna i Fortinova utövar sin rätt att besluta om bolagets angelägenheter vid årsstämman eller, om så erfordras, vid en extra bolagsstämma. Ordinarie bolagsstämma (årsstämma) hålls i Varberg inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman – personligen eller via ombud eller poströstning – om aktieägaren är införd i aktieboken på den så kallade avstämningsdagen samt har anmält sitt deltagande vid stämman till bolaget inom den tid som anges i kallelsen till stämman. För att kunna utöva rösträtt vid stämman måste även aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn enligt vad som följer av kallelsen.

Årsstämman väljer styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt bolagets revisorer. Till årsstämmans uppgifter hör också att fastställa bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar samt att besluta om disposition av resultatet av verksamheten, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och vd, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare och inrättande av valberedning.

Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska också annonseras i rikstäckande dagstidning. Av kallelsen framgår bland annat dagordning samt styrelsens och valberedningens förslag till beslut. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman ska normalt vara tillgänglig hos styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

Vid Fortinovas årsstämma den 8 maj 2024 representerades cirka 38 procent av kapitalet och 58 procent av totala antalet röster i Bolaget. Årsstämman genomfördes fysiskt med möjlighet till förhandsröstning (poströstning) med stöd av bestämmelser i gällande bolagsordning. Information om de vid årsstämman fattade besluten offentliggjordes samma dag som stämman så snart utfallet av röstningen var slutligt sammanställt. Ett anförande av verkställande direktören genomfördes på plats.

Följande beslut fattades av årsstämman den 8 maj 2024:

- Fastställande av koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar för räkenskapsåret 2023.
- Balanserade vinstmedel ska överföras i ny räkning.
- Beslutades i enlighet med valberedningens förslag att arvode till styrelsen utgår med 320 000 kronor till styrelseordförande och med 150 000 kronor till övriga sty-

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530104409

relseledamöter som inte är anställda inom koncernen. Vidare beslutades att ersättning till ordförande i risk, regel och revisionsutskottet ska utgå med 60 000 kronor samt 25 000 kronor vardera till övriga ledamöter. Inget arvode ska utgå för arbete i ersättningsutskottet.
- Ansvarsfrihet för vd och styrelse.
- Omval av styrelseledamöterna Ole Salsten, Fredrik Bergmann, Helena Örnstedt, Carl-Johan Carlsson, Anna Weiner Jiffer samt Anders Valdemarsson. Ole Salsten omvaldes till styrelsens ordförande. Till ny ledamot valdes Catharina Lagerstam.
- Omval av KPMG AB som revisor med Fredrik Waern som huvudansvarig revisor.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier av serie B om högst 20 procent av det registrerade aktiekapitalet.

Protokoll och presentation från ovan bolagsstämmor finns på Fortinovas hemsida.

VALBEREDNING

Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning har utsetts för att lägga fram förslag avseende bland annat val av ordförande och övriga ledamöter i styrelsen, val av revisor, val av ordförande på årsstämman och arvodesfrågor. Inför årsstämman den 8 maj 2024 bestod valberedningen i Fortinova av:

- Patrik Jönsson (SEB Investment Management, valberedningens ordförande)
- Anders Johansson (A2F Fastigheter AB)
- Nils Hast (Odin Fonder)

Valberedningens sammansättning innebär en avvikelse från Kodens bestämmelse 2.3 då vd ingår i valberedningen. Anledningen till avvikelsen är att vd även är största aktieägare i bolaget och således ingår vd i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare. Valberedningens ledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Fortinovas valberedning. Aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen under adress som framgår på Fortinovas hemsida. Valberedningens förslag till årsstämman offentliggörs i samband med kallelsen till årsstämman. Därutöver lämnar valberedningen även ett motiverat yttrande avseende föreslagen styrelse samt en redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete. Valberedningen eftersträvar i sitt arbete att en jämn könsfördelning i styrelsen ska upprätthållas samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen tillämpar för detta ändamål, såsom mångfaldspolicy, regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning vid framtagandet av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Valberedningen har inför årsstämman 2024 hållit fem protokollförda möten där samtliga frågor som åligger valberedningen att behandla enligt Koden diskuterats. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt styrelsens storlek, vilka kompetensområden som bör vara företrädda inom styrelsen, arvode till styrelseledamöterna samt förslag till val av revisor.

STYRELSEN

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman varje år. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Det åligger därför styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Utöver att svara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, affärs- och lönsamhetsmål samt policys. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag, större investeringar i underhåll- och reparationsåtgärder samt finansieringsfrågor.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Fortinovas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst sju ledamöter utan suppleanter. Det finns inga bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelsens ledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Nya styrelseledamöter får en genomgång av bolaget och dess verksamhet samt deltar i Nasdaq Stockholms utbildning för styrelseledamöter i börsbolag.

Från och med årsstämma den 8 maj 2024 har Fortinovas styrelse bestått av sju stämmovalda ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman 2024 omvaldes Ole Salsten, Fredrik Bergmann, Helena Örnstedt, Carl-Johan Carlsson, Anna Weiner Jiffer och Anders Valdemarsson. Nyval skedde av Catharina Lagerstam. En närmare presentation av ledamöterna finns på Fortinovas hemsida. Fortinovas styrelse har således från och med den 8 maj 2024 bestått av sju ledamöter vilket är i enlighet med bolagsordningen. Vd ingår inte i styrelsen.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsens arbete regleras i en arbetsordning som fastställs årligen på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen innehåller bland annat instruktioner om ansvarsfördelningen inom styrelsen samt i förhållande till vd och utskottens arbetsuppgifter. Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och ser till att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer koncernens verksamhet genom kontinuerliga kontakter med vd och ansvarar för att övriga ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att styrelsearbetet ska kunna utföras på bästa sätt. Ordföranden ansvarar även för att

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion	Ledamot sedan	Ersättning	Närvaro, styrelsemöten	Närvaro, revisionsutskott	Oberoende*
Ole Salsten	Ordförande	2015	345 500	13 av 13	9 av 9	Ja
Fredrik Bergmann	Ledamot	2011	150 000	12 av 13		Ja
Helena Örnstedt	Ledamot	2019	210 000	13 av 13	9 av 9	Ja
Anna Weiner Jiffer	Ledamot	2021	150 000	13 av 13		Ja
Carl-Johan Carlsson	Ledamot	2019	175 000	13 av 13	9 av 9	Ja
Anders Valdemarsson	Ledamot	2011	0	13 av 13		Nej
Catharina Lagerstam	Ledamot	2024	150 000	10 av 10*		Ja

*Invald i styrelsen från och med årsstämma den 8 maj 2024.

utvärdering av styrelsens och vd:s arbete görs årligen. Den senaste årliga utvärderingen skedde i juli 2024. Styrelsen utför även en mindre utvärdering efter varje styrelsemöte.

Beslut i styrelsen kräver att både mer än hälften av de närvarande ledamöterna, och mer än en tredjedel av det totala antalet ledamöter röstar för beslut. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst.

STYRELSENS ÅRSPLANERING

Utöver stående punkter såsom investeringsbeslut och information från vd i form av ekonomisk rapport, marknadsanalys och löpande förvaltning har under året följande frågor hanterats:

- Konstituerande styrelsemöte
- Hållbarhetsfrågor
- Fastställande av delårsbokslut och bokslutskommuniké
- Ersättningsfrågor
- Förberedelser inför årsstämma
- Revisionsfrågor
- Utvärdering av risker och intern styrning och kontroll
- Utdelningsförslag
- Strategi och planer
- Affärsplan för 2025 och budget 2025
- Informationssäkerhet
- Policys
- Utvärdering av vd:s arbete
- Utvärdering av styrelsens arbete
- Närståendefrågor och intressekonflikter

MÖTEN UNDER 2024

Under 2024 har styrelsen haft 13 protokollförda möten, varav ett var konstituerande. Vid vart och ett av dessa möten har styrelsen behandlat ovan angivna ärenden liksom andra frågor av väsentlig betydelse för bolaget. Styrelsearbetet under året har särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliancefrågor samt investeringar. Vd och bolagets tjänstemän är föredragande på styrelsemötena.

Bolagets revisorer har under året, utöver närvaro i Revisionsutskottet, närvarat vid styrelsemöte som hölls i februari. Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2024. Utvärderingen genomfördes under ledning av styrelsens ordförande i form av en digital och anonym plattform. Valberedningen kommer att ta del av resultatet från utvärderingen inför kommande årsstämma. Styrelsen har också utvärderat vd utan att denne närvarade.

ERSÄTTNINGSUTSKOTT

Bolagets ersättningsutskott består av styrelsen för Bolaget. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för Bolagets ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet har också i uppdrag att följa och utvärdera Bolagets pågående och under året avslutade program för rörlig ersättning till ledande befattningshavare samt tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som bolagsstämman enligt lag ska besluta om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

REVISIONSUTSKOTT

Bolaget har ett revisionsutskott som består av Helena Örnstedt (utskottets ordförande), Carl-Johan Carlsson och Ole Salsten. Revisionsutskottets uppgifter framgår av dess instruktion vilken fastställs årligen.

Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat stödja verksamheten vid identifiering och hantering av sådana risker som skulle kunna äventyra, riskera eller förhindra uppnåendet av målen i enlighet med bolagets strategi. Utskottet ska hålla sig informerad om Bolagets finansiella rapportering, effektiviteten i Bolagets interna styrning och kontroll, riskhantering samt hanteringen av närståendetransaktioner genom att delta i, och följa upp, planeringen av revisionen av Bolagets finansiella rapporter och interna kontroll. Vidare innebär uppgiften att övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av upphandling av revisorstjänster samt i samband med bolagsstämmans beslut om revisorsval.

I syfte att säkerställa god intern styrning och kontroll har Bolaget tagit fram ett antal policys. Revisionsutskottet ansvarar för en årlig genomgång med ledning och revisor för att säkerställa att rutinerna kring bolagets policys fungerar, samt föreslå eventuella förändringar och löpande följa upp relevanta granskningsområden.

Under 2024 har revisionsutskottet sammanträtt nio gånger för att behandla bland annat ovanstående frågor. Vid

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530134319

fyra av dessa tillfällen har bolagets revisor deltagit, bland annat för planering av granskningsarbete och redogörelse av genomförda granskningar.

VD OCH KONCERNLEDNING

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och leder bolagets verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar, bland annat genom antagen vd-instruktion. Det åligger vd att ta fram ett komplett informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, föredra ärenden samt motivera sina förslag till åtgärder och beslut. Vd håller även styrelsen löpande informerad om bolagets och koncernens utveckling genom periodvisa informationsbrev. Fortinovas vd Anders Johansson är, tillsammans med vice vd Anders Valdemarsson, största aktieägare i bolaget. Det är en stor fördel för Fortinova att ha en operativ ledning med ett långsiktigt intresse i bolaget. Det innebär förutom kontinuitet även snabbhet i beslut, vilket vid flera tillfällen visat sig vara en konkurrensmässig fördel. I sitt dagliga arbete leder vd koncernledningen. I Fortinovas koncernledning ingår vd, vice vd tillika Transaktionschef, CFO tillika IR-ansvarig, Förvaltningschef och HR Business Partner. Fortinovas koncernledning presenteras i årsredovisningen under avsnitt Ledning. Vd och övriga medlemmar av koncernledningen har kontinuerliga möten för att följa upp affärsområdenas utveckling och resultat, uppdatera prognoser och planer samt diskutera aktuella frågor. Rapporteringen från koncernledning till vd sker kvartalsvis av respektive verksamhet. I samband härmed, jämte årliga utvecklingssamtal, utvärderas att rätt kompetens finns på nyckelpositioner.

ERSÄTTNING TILL VD OCH KONCERNLEDNING

Riktlinjer för lön och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Följande riktlinjer, som omfattar vd och andra personer i bolagets ledning, beslutades av årsstämman 2021. En oförändrad version kommer framläggas till årsstämman 2025.

- Ledande befattningshavare ska erbjudas fast lön som är konkurrenskraftig, marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor huvudsakligen i form av premiebaserade pensionsavtal.
- Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga icke-monetära förmåner som underlättar utförandet av arbetet.
- Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga 50 procent av den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under ifrågavarande år.
- För ledande befattningshavare ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga 24 månadslöner.
- Styrelsen äger rätt att frångå riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

ORGANISATION

Bolaget befinner sig fortsatt i en expansiv fas, vilket innebär att organisationen växer i takt med detta. Vid årets slut uppgick antalet medarbetare till 42 personer, fördelat på 19 kvinnor och 23 män.

Förvaltningsorganisationen har delats in i förvaltningsområdena Halland, Västra Götaland och Skaraborg med ansvariga för respektive region.

EXTERNA REVISORER

Fortinovas revisorer väljs årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2024 omvaldes KPMG AB till revisor med Fredrik Waern som huvudansvarig revisor till och med utgången av årsstämman 2025. Revisorn granskar styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget och kvaliteten i bolagets redovisning. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn detaljerade redogörelser till revisionsutskottet som huvudregel minst tre gånger per år. Styrelsen träffar bolagets revisor utan närvaro av koncernledningen en gång per år. Utöver revisionen utför KPMG AB vissa revisionsnära tjänster för Fortinova. Dessa tjänster avser huvudsakligen redovisnings-, skatte- och aktiebolagsrättsliga frågor och Fortinova bedömer att utförandet av dessa tjänster inte äventyrar KPMG AB:s oberoende. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i separat not i årsredovisningen.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL AVSEENDE FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Fortinova har ett tillfredställande system för intern styrning och kontroll av den finansiella rapporteringen. Detta system utformas i samverkan mellan styrelsen, koncernledningen och bolagets personal i syfte att säkerställa följande:

- att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering
- att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för den finansiella rapporteringen
- att bolaget efterlever tillämpliga lagar, god redovisningssed och andra tillämpliga bestämmelser avseende den finansiella rapporteringen.

Nedan beskrivs Fortinovas system för riskutvärdering och intern kontroll, främst i samband med den finansiella rapporteringen. Beskrivningen följer det internationellt erkända COSO-ramverket.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

Kontrollmiljö

För att säkerställa den interna styrningen och kontrollen av den finansiella rapporteringen utgår Fortinovas kontrollmiljö ifrån en tydlig ansvars- och arbetsfördelning, dels mellan styrelse och vd, dels inom den operativa verksamheten inom bolaget. Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion syftar till att säkerställa en sådan tydlig roll och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. På motsvarande sätt finns även besluts och attestordning som omfattar hela koncernens verksamhet i syfte att bland annat säkerställa god ordning och för att förebygga eller i tid upptäcka oavsiktliga fel, oegentligheter/bedrägerier som kan ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Av styrelsen antagna policys, såsom exempelvis uppförandepolicy (Code of Conduct) och finanspolicy, är också av betydelse för arbetet med den interna styrningen och kontrollen. Vidare finns fastställda riktlinjer för bolagets medarbetare för att de ska förstå betydelsen av sina respektive roller för upprätthållandet av god intern styrning och kontroll. Riktlinjerna för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

Riskbedömning

Fortinovas koncernledning utvärderar och identifierar löpande risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen baserat på diskussioner och möten inom organisationen.Styrelsen, i egenskap av revisionsutskott, går igenom bolagets väsentliga risker med bolagets revisorer och styrelsen fastställer vid behov nödvändiga åtgärder som behöver vidtas. Områden med högre risk har identifierats vara:

- Bedömning vid beslut om förvärv eller projektutvärdering av förvaltningsfastighet
- Värdering av förvaltningsfastigheter
- Finansiering av förvaltningsfastigheter
- Klimatförändringar påverkar verksamheten på lång sikt

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas för att både förebygga och upptäcka brister inom de identifierade riskområdena ovan liksom att säkerställa att eventuella felaktigheter i den finansiella rapporteringen blir rättade. Kontrollaktiviteter finns även för att säkerställa att rapportering sker i enlighet med gällande redovisningsregler och standards. Kontroller finns bland annat genom olika systemstöd, inbyggda i antagna rutiner och arbetsfördelningar såsom kvartalsvis rapportering till ledningsgrupp samt genom principen om att alla dokument ska granskas och godkännas av minst två personer. Bolaget har HR-funktion dit anställda kan vända sig för vägledning samt en extern visselblåsarfunktion där misstänkta oegentligheter kan rapporteras. Styrelsen granskar delårs och årsbokslut före publicering. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras kontinuerligt till berörda medarbetare i syfte att se till att de har aktuell kunskap. Medarbetare genomgår även utbildning för att säkerställa erforderlig kompetens.

Information och kommunikation

Såväl den interna informationen inom Fortinova som den externa kommunikationen styrs på en övergripande nivå av koncernens riktlinjer för informationsgivning. Koncernledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern styrning och kontroll, i syfte att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning av den finansiella rapporteringen. Detta sker bland annat genom regelbundna informationsmöten. Via Fortinovas intranät hålls medarbetarna vidare uppdaterade om antagna policys, riktlinjer, instruktioner och manualer.

IR-ansvarig ansvarar för den externa informationsgivningen avseende den finansiella rapporteringen. Arbetet bedrivs efter principen om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

UPPFÖLJNING AV INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Fortinovas koncernledning utvärderar löpande att den interna styrningen och kontrollen av den finansiella rapporteringen fungerar på avsett sätt. Detta sker bland annat genom självutvärdering och analyser samt genom att ta del av ekonomiavdelningens arbete i syfte att fånga upp behov av åtgärder eller förslag på förbättringar. Avrapportering sker till revisionsutskott. Styrelsen erhåller därefter kommentarer till verksamheten och den interna styrningen och kontrollen. Bolagets revisorer medverkar som huvudregel vid möte med revisionsutskottet tre gånger per år och informerar då om sina iakttagelser kring bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Revisionsutskottets ledamöter har då även tillfälle att ställa frågor till de externa revisorerna. Det åligger därefter styrelsen att säkerställa att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag till åtgärder som framkommit såväl i koncernledningens rapportering som i revisionen och i informationen från revisorerna.

Utöver ovan avser bland annat den interna styrningen och kontrollen:

- Representanter ur bolagsledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten, vilket möjliggör för styrelsen att följa upp aktuella frågor och bedömningar direkt med ledningspersoner.
- Strukturerad och begränsad IT-miljö med användarbegränsningar kopplade till funktion och roll. Miljön omfattar även systemstöd med bedömd utbildning för att säkerställa rätt kompetens.

UTVÄRDERING AV BEHOVET AV SÄRSKILD GRANSKNINGSFUNKTION (INTERNREVISION)

Fortinovas koncernledning går löpande igenom rutinerna och dokumentationen avseende det interna kontrollsystemet. Det har inte framkommit något som tyder på att kontrollsystemet inte skulle fungera på avsett sätt. Styrelsen har mot bakgrund av detta beslutat att inte inrätta någon särskild granskningsfunktion. Styrelsen omprövar årligen detta beslut.

Övriga bolagsstyrningsdokument såsom Bolagsordning finns tillgängliga på Fortinovas hemsida.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530104311

ÖVERTRÄDELSER

Under 2024 har inga överträdelser skett gällande regelverket vid den börs Fortinovas aktier är upptagna till handel vid eller av god sed på aktiemarknaden enligt beslut av börsens disciplinnämnd eller uttalande av Aktiemarknadsnämnden. Denna rapport är inte en del av den formella årsredovisningen.

Varberg den 25 april 2025

Ole Salsten, Styrelseordförande
Fredrik Bergmann, Styrelseledamot
Helena Örnstedt, Styrelseledamot
Anna Weiner Jiffer, Styrelseledamot
Carl-Johan Carlsson, Styrelseledamot
Anders Valdemarsson, Styrelseledamot
Catharina Lagerstam, Styrelseledamot



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och styrelseledamöter i Fortinova Fastigheter AB (publ) och dess dotterbolag.

OMFATTNING

Dessa riktlinjer omfattar bolagsledningen för Fortinova Fastigheter AB (publ) ("Fortinova") samt koncernens styrelseledamöter i den mån andra ersättningar än sådana som beslutats av årsstämman utgår till styrelseledamöter. Med bolagsledning avses verkställande direktör, vice verkställande direktör och andra personer i bolagsledningen. Med andra personer i bolagsledningen avses personer som ingår i ledningsgruppen och chefer som är direkt underställda den verkställande direktören. Chefer direkt underställda den verkställande direktören är i Fortinovas fall ekonomichefen och förvaltningschefen.

Riktlinjerna är framåtblickande och ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. Riktlinjerna omfattar inte sådana ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoses.

FRÄMJANDE AV FORTINOVAS AFFÄRSSTRATEGI, LÅNGSIKTIGA INTRESSEN OCH HÅLLBARHET

Koncernens vision är att vara Västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden.

Fortinova ska vara ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter i Västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt. Fortinova investerar i bostadsfastigheter i kommuner med god befolkningstillväxt i Västra Sverige. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva. Koncernens strategi är vidare att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent av portföljens totala förvaltningsfastighetsvärde för att erhålla en hög riskjusterad avkastning.

Ett långsiktigt framgångsrikt och hållbart genomförande av koncernens affärsstrategi förutsätter att Fortinova kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att koncernen kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. Rörliga kontantersättningar som omfattas av dessa riktlinjer ska även de syfta till att främja koncernens affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den fasta ersättningen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Den fasta lönen ska ses över årligen.

Den rörliga ersättningen får uppgå till högst 50 procent av den årliga fasta lönen för koncernledningen. Den rörliga kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Fortinovas affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Rörliga ersättningar ska vara kopplade till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja Fortinovas långsiktiga värdeskapande. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska det bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. Vad avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar verkställande direktören för bedömningen, efter samråd med styrelseordförande. Finansiella mål ska bedömas baserat på den av koncernen senast offentliggjorda finansiella informationen.

Pension

För verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner vara premiebestämda. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska kunna uppgå till högst 25 procent av den fasta årliga kontantlönen. Rörlig

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner ska inte utgöra en väsentlig del av den totala ersättningen.

Kontant ersättning

Ytterligare kontant ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning ska vara affärsmässigt motiverad, stå i proportion till individens fasta lön och inte utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen.

Därutöver kan årsstämman om så beslutas lämna erbjudande om långsiktiga incitamentsprogram såsom aktie- eller aktiekursrelaterade ersättningar eller incitamentsprogram. Sådana långsiktiga incitamentsprogram beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer.

Kriterier för utdelning av rörlig ersättning m.m.

Den rörliga ersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kortsiktig rörlig ersättning ska kunna mätas under en period om ett år. Kriterierna kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna för såväl kortsiktig som långsiktig rörlig ersättning ska vara utformade så att de främjar koncernens affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig ersättning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för den bedömningen.

Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av Fortinova senast offentliggjorda finansiella informationen.

Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER

Styrelseledamöters ersättning för arbete i Fortinovas styrelse beslutas av bolagsstämman. Styrelseledamöter har enbart rätt att erhålla sådant arvode som beslutats om av bolagsstämman. Eventuell ytterligare ersättning kan dock utgå för tjänster som styrelseledamöter tillhandahåller Fortinova inom deras respektive expertisområden förutsatt utförd tjänst ligger utanför vad som kan anses som sedvanligt uppdrag som styrelseledamöter. Sådan ersättning ska vara marknadsmässig och regleras i ett konsultavtal som godkänns av styrelsen.

ANSTÄLLNINGSVILLKOR

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Fortinovas anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från Fortinovas sida får uppsägningstiden för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare vara högst sex månader. Vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

Ersättning för åtagande om konkurrensbegränsning kan komma att utgå vid anställningens upphörande i syfte att kompensera för eventuellt inkomstbortfall. Ersättningen för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare skall utgöra skillnaden mellan den genomsnittliga kontanta ersättning senaste 12 månader vid tidpunkten för uppsägningen med avdrag för den eventuellt lägre inkomst som intjänas i ny verksamhet, dock högst 80 procent av den genomsnittliga månadsersättningen. Ersättningen ska utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 12 månader efter anställningens upphörande. I övrigt utgår inga avgångsvederlag.

BESLUTSPROCESS, FÖRÄNDRINGAR OCH AVVIKELSER, ETC.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Ersättningsutskottet i Fortinova utgörs vid tidpunkten för dessa riktlinjers upprättande av styrelsen i sin helhet. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i koncernen. Styrelsen är oberoende i förhållande till Fortinova och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose koncernens långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa Fortinovas ekonomiska bärkraft.

20250530104112

Assently a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning per segment

Halland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Falkenberg	Morup 20:21	86	1
Falkenberg	Morup 20:22	86	1
Falkenberg	Morup 20:24	86	1
Falkenberg	Morup 20:25	86	1
Falkenberg	Morup 20:32, 20:33	99	1
Falkenberg	Morup 20:34	72	1
Falkenberg	Morup 20:35	72	1
Falkenberg	Morup 20:36	86	1
Falkenberg	Morup 20:37	86	1
Falkenberg	Morup 20:6	288	4
Falkenberg	Morup 20:7	172	2
Falkenberg	Morup 20:8	288	4
Falkenberg	Skogstorp 4:163	556	7
Falkenberg	Skogstorp 4:164	656	8
Falkenberg	Skogstorp 4:165	320	4
Falkenberg	Skogstorp 4:168	262	4
Falkenberg	Skogstorp 4:169	556	7
Falkenberg	Skogstorp 4:22	158	2
Falkenberg	Skogstorp 4:23	158	2
Falkenberg	Skogstorp 4:24	158	2
Falkenberg	Svärdet 3	1 857	20
Falkenberg	Tröinge 6:93	2 995	-
Falkenberg	Vinkeln 7	1 649	22
Kungsbacka	Gubbekulla 1:150	234	2
Kungsbacka	Kolla 3:38	330	4
Kungsbacka	Kolla 3:4	813	-
Kungsbacka	Kungsbacka 2:25	3 504	-
Kungsbacka	Lärkan 14	-	-
Kungsbacka	Lärkan 15	3 193	45
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:132	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:133	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:134	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:135	230	3
Kungsbacka	Onsala Lunden 1:136	230	2
Kungsbacka	Svalan 12	1 916	32
Kungsbacka	Varla 2:391	3 261	-
Varberg	Bälgen 1	25 248	-
Varberg	Cylindern 12	982	-
Varberg	Fastarp 2:12	862	12
Varberg	Fastarp 2:215	735	8
Varberg	Fastarp 3:82	499	8
Varberg	Flaket 1	2 963	-
Varberg	Färgaren 10	2 710	-
Varberg	Galten 5	964	12
Varberg	Gösen 11	306	6
Varberg	Gösen 12	357	7
Varberg	Gösen 4	478	8
Varberg	Haren 3	263	5
Varberg	Kalkstenen 1	650	12
Varberg	Kalkstenen 2	1 977	33

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

Fastighetsförteckning per segment

Halland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Varberg	Katten 7	719	7
Varberg	Kommerserådet 8	1 996	5
Varberg	Kopparslagaren 2	520	5
Varberg	Lagmannen 21	2 091	18
Varberg	Ljungpiparen 2	2 448	36
Varberg	Ljungpiparen 3	1 497	24
Varberg	Ljungpiparen 4	1 015	12
Varberg	Marmorn 3	1 481	28
Varberg	Marmorn 5	5 817	110
Varberg	Mimer 1	4 526	61
Varberg	Munkagård 1:197	1 008	16
Varberg	Munkagård 1:59, 1:83	1 167	-
Varberg	Rolfstorp 20:40	678	10
Varberg	Siken 16	450	9
Varberg	Siken 17	482	10
Varberg	Tolken 10	2 286	-
Varberg	Tolken 11	3 240	-
Varberg	Trädlyckan 41	300	5
Varberg	Trönninge 11:6	890	10
Varberg	Tvååkers-Ås 15:1	801	10
Varberg	Uttern 2	712	8
Varberg	Vabränna 1:47	376	8
Varberg	Vabränna 10:12	645	12
Varberg	Vabränna 10:13	911	16
Varberg	Vabränna 10:14	1 031	15
Varberg	Valen 2	8 230	-
Varberg	Valen 4	3 530	-
Varberg	Valen 5	2 750	-
Varberg	Valinge 3:31	382	6
Varberg	Värö-Backa 1:30	2 349	31
Varberg	Värö-Backa 1:31	1 644	10
Varberg	Värö-Backa 1:9 (tomt)	-	-
Varberg	Värö-Backa 31:3, 3:26	979	14
Varberg	Värö-Backa 8:45	1 583	21
Varberg	Värö-Backa 8:54	815	11
Varberg	Värö-Backa 9:21	1 398	16
Summa Halland		**124 973**	**849**

20250530104413

Forts. ***Fastighetsförteckning***

Fastighetsförteckning per segment

Skaraborg	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Falköping	Vidar 4	2 044	30
Götene	Abborren 14	1 821	26
Götene	Blåbäret 21	104	1
Götene	Eken 2	1 459	6
Götene	Furan 1	2 662	-
Götene	Linden 1	1 408	10
Götene	Linden 10	2 444	6
Götene	Linden 2	583	5
Götene	Linden 4	618	-
Götene	Linden 5	2 294	23
Götene	Lönnen 13	1 695	23
Götene	Staren 4	2 351	31
Götene	Storken 1	901	12
Götene	Uttern 2	971	15
Götene	Älgen 11	883	13
Skövde	Frostaliden 1	5 902	80
Skövde	Kajan 2	324	5
Skövde	St. Väring 11:78	1 168	16
Skövde	Stångesäter 2:52	1 395	18
Skövde	Säter 5:4	2 290	27
Skövde	Timmersdala 1:36	550	8
Skövde	Timmersdala 26:22	190	8
Skövde	Timmersdala 26:28	579	2
Skövde	Timmersdala 3:18	381	6
Skövde	Tulpanen 24	536	8
Skövde	Värsås 8:94	814	12
Tibro	Boken 8	590	8
Tibro	Näckrosen 3	351	4
Tibro	Pollux 3	556	8
Tibro	Vitsippan 18	1 287	18
Vara	Vakteln 4	4 283	-
Summa Skaraborg		**43 434**	**429**

Fastighetsförteckning per segment

Västra Götaland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Borås	Fristads Prästgård 1:144	4992	92
Borås	Hästhoven 2	4 156	69
Borås	Kiden 3 och Kiden 4	8 452	149
Göteborg	Bergsjön 15:1	0	0
Göteborg	Bergsjön 15:4	4 408	64
Göteborg	Bergsjön 15:5	4 456	66
Göteborg	Bergsjön 15:7	8 772	132
Göteborg	Bergsjön 767:213	-	-
Göteborg	Högsbo 6:8	8 478	-
Göteborg	Högsbo 7:5	320	-
Göteborg	Olofstorp 3:45	816	12
Göteborg	Olofstorp 3:59	816	12
Göteborg	Sävenäs 40:38	720	-
Lilla Edet	Hägern 2	3 275	36

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

Fastighetsförteckning per segment

Västra Götaland	Fastighetsbeteckning	Uthyrningsbar yta (kvm)	Lägenheter (antal)
Lilla Edet	Hägern 4	990	16
Lilla Edet	Hägern 5	3 141	50
Lilla Edet	Hägern 6	1 964	24
Lilla Edet	Järnboden 1	5970	41
Lilla Edet	Klostret 6:113	1 468	17
Lilla Edet	Klostret 6:2	4 641	78
Lilla Edet	Klostret 6:3	4 449	70
Lilla Edet	Kroken 14:5	1 382	22
Lilla Edet	Kroken 15:1	943	17
Lilla Edet	Kroken 16:1	1 828	24
Lilla Edet	Ström 1:62	665	10
Lilla Edet	Ström 1:63	605	9
Lilla Edet	Ström 2:5	440	6
Lilla Edet	Vävaren 10	66	-
Lilla Edet	Vävaren 3	6 444	64
Tjörn	Skår 1:11	773	11
Tjörn	Skår 1:82	860	14
Trollhättan	Fågeln 7	914	17
Trollhättan	Hackspetten 3	3 064	48
Trollhättan	Hjulet 2	3 133	-
Trollhättan	Hjulet 6	1 710	-
Trollhättan	Hortensian 2	664	8
Trollhättan	Rödhaken 4	495	10
Trollhättan	Rödhaken 5	495	10
Trollhättan	Rödhaken 6	495	10
Trollhättan	Tulpanen 1	552	18
Trollhättan	Tulpanen 8	1 013	8
Uddevalla	Banmästaren 12	975	19
Uddevalla	Fisketången 3	2 171	32
Uddevalla	Fullriggaren 1	2 194	34
Uddevalla	Fullriggaren 4	2 040	32
Uddevalla	Galeasen 2	442	8
Uddevalla	Galeasen 3	430	8
Uddevalla	Galeasen 7	913	14
Uddevalla	Skärhagen 1	1 360	20
Uddevalla	Skärhagen 2	574	11
Uddevalla	Skärhagen 3	571	11
Uddevalla	Skärhagen 4	546	12
Uddevalla	Skärhagen 5	570	10
Uddevalla	Skärhagen 6	1 197	20
Uddevalla	Söndagen 1	2 650	36
Uddevalla	Venus 1	817	16
Uddevalla	Venus 6	1 420	24
Summa Västra Götaland		**117 695**	**1 541**

20250530104114

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

DEFINITIONER NYCKELTAL

Fortinova tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Fortinovas fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta
Redovisat förvaltningsfastighetsvärde enligt balansräkningen vid årets slut, fördelat på uthyrningsbar yta.

Hyresvärde
Kontrakterade hyror vid årets slut plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor på årsbasis.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Kontrakterade hyror vid årets slut i förhållande till hyresvärdet vid årets slut.

Areamässig uthyrningsgrad
Kontrakterad area vid årets slut i förhållande till total uthyrningsbar area vid årets slut.

Uthyrningsbar yta
Total area som är möjlig att hyra ut.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital
Resultat för rullande tolv månader i relation till genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare.

Genomsnittlig ränta
Räntekostnad för rullande tolv månader i relation till genomsnittlig räntebärande skuld.

Långsiktigt substansvärde
Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i sin helhet.

Nettobelåningsgrad
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid årets slut.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid årets slut.

Räntebindningstid
Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat för rullande tolv månader efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Överskottsgrad
Årets driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Förvaltningsmarginal
Årets förvaltningsresultat i procent av hyresintäkter.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Långsiktigt substansvärde per aktie
Långsiktigt substansvärde i relation till antal utestående aktier vid årets slut.

Eget kapital per aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till antal utestående aktier vid årets slut.

Förvaltningsresultat per aktie
Förvaltningsresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under året.

Årets resultat per aktie
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under året.

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530104315

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2024.01.01-2024.12.31 (12 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta				
A Fastighetsvärde vid årets slut, Mkr	4 891,8	4 813,1	4 515,5	3 631,4
B Uthyrningsbar yta vid årets slut, kvm	286 102	287 974	268 543	226 997
A / B Verkligt fastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	**17 098**	**16 714**	**16 815**	**15 998**
Hyresvärde, Mkr				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets slut, Mkr	371,3	354,9	307,1	246,2
B Vakansvärde på årsbasis vid årets slut, Mkr	4,0	4,0	6,1	1,6
A + B Hyresvärde, Mkr	**375,3**	**358,9**	**313,2**	**247,8**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid årets slut, Mkr	371,3	354,9	307,1	246,2
B Årets hyresvärde, Mkr	375,3	358,9	313,2	247,8
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**98,9**	**98,9**	**98,1**	**99,4**
Areamässig uthyrningsgrad, %				
A Uthyrd yta vid årets slut, kvm	283 472	285 363	264 061	225 871
B Icke uthyrd yta vid årets slut, kvm	2 630	2 611	4 482	1 126
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad, %	99,1	99,1	98,3	99,5

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2024.01.01-2024.12.31 (12 mån)	2023.01.01-2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01-2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01-2021.08.31 (12 mån)
Avkastning på eget kapital, %				
A Resultat för rullande tolv månader, Mkr	113,7	-262,9	150,0	311,2
B Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 197,4	2 291,6	2366,2	1 723,1
A / B Avkastning på eget kapital, %	**5,2**	**-11,5**	**6,3**	**18,1**
Räntebärande skulder, vid årets slut, Mkr				
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	1 625,2	2 172,5	2 288,8	1 343,6
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	1 074,5	611,4	177,4	134,4
A + B Räntebärande skulder, Mkr	**2 699,7**	**2 783,9**	**2 466,2**	**1 478,0**
Genomsnittlig ränta, %				
A Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-105,6	-95,2	-50,6	-20,7
B Genomsnittlig räntebärande skuld, Mkr	2 741,8	2 625,1	2 027,0	1 284,4
A / B Genomsnittlig ränta, %	**3,9**	**3,6**	**2,5**	**1,6**
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets slut, Mkr	2 252,7	2 142,0	2 441,2	2 252,8
B Derivatinstrument vid årets slut, Mkr	-13,3	-27,9	-86,0	14,8
C Uppskjuten skatteskuld vid årets slut, Mkr	212,3	178,9	228,5	170,4
A + B + C Långsiktigt substansvärde, Mkr	**2 451,7**	**2 293,0**	**2 583,7**	**2 438,0**
Nettobelåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid årets slut, Mkr	2 699,7	2 783,9	2 466,2	1 478,0
B Likvida medel vid årets slut, Mkr	239,0	227,3	515,0	278,1
C Förvaltningsfastighetsvärde vid årets slut, Mkr	4 891,8	4 813,1	4 515,5	3 631,4
(A - B) / C Nettobelåningsgrad, %	**50,3**	**53,1**	**43,2**	**33,0**
Belåningsgrad, %				
A Räntebärande skulder vid årets slut, Mkr	2 699,7	2 783,9	2 466,2	1 478,0
B Förvaltningsfastighetsvärde vid årets slut, Mkr	4 891,8	4 813,1	4 515,5	3 631,4
A/B Belåningsgrad, %	**55,2**	**57,8**	**54,6**	**40,7**
Räntebindningstid, år	2,7	2,1	2,4	1,7
Räntetäckningsgrad, %				
A Förvaltningsresultat för rullande tolv månader, Mkr	90,4	85,9	90,6	75,1
B Räntekostnad för rullande tolv månader, Mkr	-105,6	-95,2	-50,6	-20,7
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad, %	**185,6**	**190,2**	**279,1**	**462,8**
Överskottsgrad, %				
A Årets driftöverskott, Mkr	224,9	204,4	210,3	114,3
B Årets hyresintäkter, Mkr	367,2	332,1	369,0	197,1
A / B Överskottsgrad, %	**61,2**	**61,5**	**57,0**	**58,0**
Förvaltningsmarginal, %				
A Årets förvaltningsresultat, Mkr	90,4	85,9	118,2	75,1
B Årets hyresintäkter, Mkr	367,2	332,1	369,0	197,1
A / B Förvaltningsmarginal, %	**24,6**	**25,9**	**32,0**	**38,1**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

20250530104416

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2024.01.01- 2024.12.31 (12 mån)	2023.01.01- 2023.12.31 (12 mån)	2021.09.01- 2022.12.31 (16 mån)	2020.09.01- 2021.08.31 (12 mån)
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie				
A Långsiktigt substansvärde vid årets slut, Mkr	2 451,7	2 293,0	2 583,7	2 438,0
B Utestående antal aktier vid årets slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr per aktie	**47,8**	**44,7**	**50,3**	**47,5**
Eget kapital per aktie, kr per aktie				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid årets slut, Mkr	2 252,7	2 142,0	2 441,2	2 252,8
B Utestående antal aktier vid årets slut	51 335 140	51 335 140	51 335 140	51 335 140
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	**43,9**	**41,7**	**47,6**	**43,9**
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie				
A Årets förvaltningsresultat, Mkr	90,4	85,9	118,2	75,1
B Genomsnittligt antal aktier under året	51 335 140	51 335 140	51 335 140	47 364 231
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	**1,8**	**1,7**	**2,3**	**1,6**
Årets resultat per aktie, kr per aktie				
A Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	113,6	-262,9	212,0	311,2
B Genomsnittligt antal aktier under året	51 335 140	51 335 140	51 335 140	47 364 230
A / B Årets resultat per aktie, kr per aktie	**2,2**	**-5,1**	**4,1**	**6,6**

Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

ÖVRIG INFORMATION

ADRESSER

Fortinova Fastigheter AB (publ)
Norrgatan 10
432 41 Varberg

Tel: 0340-59 25 50
E-post: ekonomi@fortinova.se

Org.nr. 556826-6943

FORTINOVA SE

På fortinova.se finns möjlighet att prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Anders Johansson, verkställande direktör, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 50 eller Johan Wennerwald, CFO och IR-ansvarig, Fortinova Fastigheter AB (publ), telefon 0340-59 25 56.

FINANSIELL KALENDER

2025.05.13
Delårsrapport Q1, januari – mars 2025

2025.05.14
Årsstämma 2025, Varberg

2025.08.20
Delårsrapport Q2, januari – juni 2025

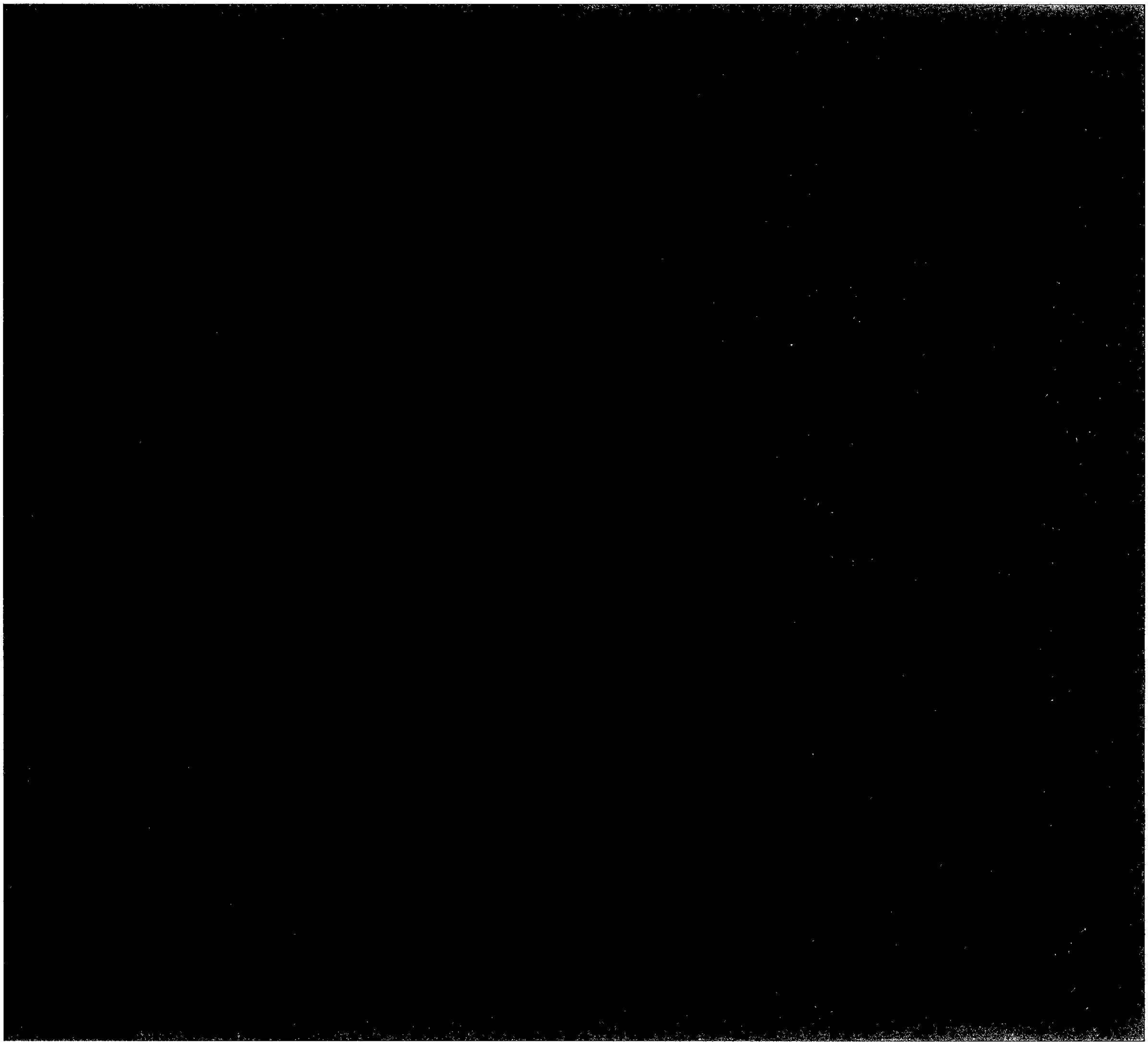
2025.10.29
Delårsrapport Q3, januari – september 2025

2026.02.19
Bokslutskommuniké 2025, januari – december 2025





FORTINOVA.SE



Assently: a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2025

ARSREDOVISNING_2024_SIGN.pdf
(8458058 byte)
SHA-512: 4b1a403172b2351f98387331a0a92fc4886ca
a2d716988cb0371ba4757c5e9af8cf3d0784f651cf7cfa
7e21b2bdb0526f07bd7aa42f38bd4e95785ba2d861386

Underskrifter

2025-04-25 12:57:29 (CET)

Anders Fredrik Gunnar Bergmann

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

2025-04-25 09:13:59 (CET)

Anders Valdemarsson

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

2025-04-25 11:15:54 (CET)

Anna Weiner Jiffer

anna.weiner.jiffer@hallbartillvaxt.eu
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 11:53:20 (CET)

Carl Johan Albert Carlsson

carl-johan@scfo.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 09:15:59 (CET)

Catharina Lagerstam

catharina.lagerstam@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 09:28:52 (CET)

Helena Örnstedt

helena.ornstedt@pamored.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 11:44:00 (CET)

Kjell Anders Erik Johansson

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

2025-04-25 09:14:06 (CET)

Ole Salsten

ole@salsten.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Fotokopierad överensstämmer
med original intyges

20250530104418

2025-04-25 19:53:40 (CET)

Carl Fredrik Johan Gustav Waern

fredrik.waern@kpmg.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Fortinova Årsredovisning 2024 Signatur

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:
a33d900550222feea9ba716e28de0e0252b9bf8a9b187b597e70be0a447937a7469931482ece07d5059eb5cba7702a34d60b15a37ccf2b32c387757ffe99f5f0

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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.