
Fortis Fastigheter AB

556462-5092

Årsredovisning och Koncernredovisning

2023-01-01 - 2023-12-31


Innehåll

Sid. 2-3
Sid. 4
Sid. 5-6
Sid. 7
Sid. 8
Sid. 9-10
Sid.11
Sid. 12-19

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning koncern
Balansräkning koncern
Kassaflödesanalys koncern
Resultaträkning moderbolag
Balansräkning moderbolag
Kassaflödesanalys moderbolag
Tilläggsupplysningar

Undertecknad styrelseledamot i bolaget
intygar härmed, att en med denna avskrift likalydande
resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie
bolagsstämma den 3 maj 2024
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till
vinstdisposition /-förslag beträffande den uppkomna
-förlusten.

Stockholm den 8 maj 2024

 Mikael Sandfeldt

Fortis Fastigheter AB
Org.nr 556462-5092

Styrelsen och verkställande direktören för Fortis Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget projekterar och utvecklar nya fastighetsprojekt.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

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

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

För definition av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Fortis Fastigheter AB
Org.nr 556462-5092

2024071032328

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat	Innehav utan årets resultat	bestämman inflytande	Totalt
Koncernen (Tkr)						
Belopp vid årets ingång	367	474 764	- 158 739	30 783	14 612	361 787
Förändring uppskrivningsfond		5 275	5 275			-
Erhållna aktieägartillskott						-
Disposition enl. beslut av årets årsstämma utdelning						-
balanseras i ny räkning			30 337	- 30 337		-
Årets resultat				- 15 593	- 1 034	- 16 627
Belopp vid årets utgång	367	469 489	- 123 127	- 15 147	13 578	345 160

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	årets resultat	Totalt
Moderbolaget						
Belopp vid årets ingång	367	76 190	157 833	121 939	10 051	366 380
Nedskrivning uppskrivn. fond						-
Disposition enl. beslut av årets årsstämma				10 051	- 10 051	-
Erhållna aktieägartillskott						-
Årets resultat					- 3 310	- 3 310
Belopp vid årets utgång	367	76 190	157 833	131 990	- 3 310	363 070

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

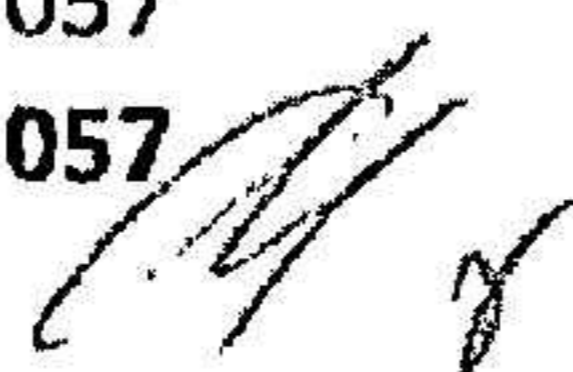
Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst 289 822 026
årets resultat - 3 309 969
286 512 057

disponeras så att
i ny räkning överföres

286 512 057
286 512 057



Fortis Fastigheter AB
Org.nr 556462-5092

Resultaträkning koncern Tkr

Not 2023 2022

Hysesintäkter		67 437	56 229
Intäkter		67 437	56 229
Driftskostnader		-11 897	-8 787
Reparationer / underhållskostnader		-2 620	-2 596
Administrativa kostnader	2	-7 755	-5 899
F-skatt, tomträtt och arrenden		-2 669	-2 401
Fastighetskostnader		-24 941	-19 683
Driftsnetto 1		42 496	36 546
Övriga projektintäkter		1 039	4 219
Övriga projektkostnader		0	-1 979
Driftsnetto 2		1 039	2 240
Centraladministration		-2 375	-4 180
Förvaltningsresultat		41 160	34 606
Avskrivningar & utrangeringar		-21 803	-18 057
Rörelseresultat		19 357	16 549
Resultat från intressebolag	3	-2 034	-1 114
Finansiella intäkter	4	1 886	39 393
Finansiella kostnader	5	-33 165	-18 107
Finansnetto		-33 313	20 172
Rörelseresultat före bokslutsdispositioner och ska		-13 956	36 721
Aktuell skatt		-2 005	-1 157
Uppskjuten skatt		368	-2 466
Resultat efter skat		-15 593	33 098

Fortis Fastigheter AB
Org.nr 556462-5092

2024071032330

Balansräkning koncern Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 492 073	1 063 788
Pågående nyanläggningar	7	0	276 753
Maskiner och inventarier	8	804	952
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 492 877</u>	<u>1 341 493</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag	10,12	31 761	27 029
Andelar hos intresseföretag	9,11	148	260
Uppskjuten skattefordran	13	3 374	3 374
Andra långfristiga fordringar	14	0	28 822
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>35 283</u>	<u>59 485</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		1 528 160	1 400 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Pågående arbete		15 382	10 614
Kundfordringar		7 653	11 085
Aktuell skattefordran		340	450
Övriga fordringar		2 929	1 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	14 574	13 056
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>40 878</u>	<u>36 528</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		14 180	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>14 180</u>	<u>0</u>
Kassa och bank		57 109	46 957
<i>Summa kassa bank</i>		<u>57 109</u>	<u>46 957</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		112 167	83 485
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 640 327</u>	<u>1 484 463</u>

Fortis Fastigheter AB
Org.nr 556462-5092

2024071032331

Balansräkning koncern Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		367	367
Övrigt tillskjutet kapital	16	339 408	339 408
Annat eget kapital inkl årets resultat		-8 623	7 400
<i>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		<u>331 152</u>	<u>347 175</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		13 578	14 612
<i>Summa eget kapital</i>		<u>344 730</u>	<u>361 787</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		72 054	72 422
Övriga avsättningar		11	724
<i>Summa avsättningar</i>		<u>72 065</u>	<u>73 146</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 056 286	711 172
Övriga långfristiga skulder	18	113 003	275 502
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 169 289</u>	<u>986 674</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinst.		6 000	815
Förskott från kunder		60	48
Leverantörsskulder		21 075	30 195
Skulder till intresseföretag		0	0
Skatteskuld		1 729	610
Övriga skulder		1 954	13 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	23 425	17 543
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>54 243</u>	<u>62 856</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>1 640 327</u></u>	<u><u>1 484 463</u></u>

Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Kassaflödesanalys

Koncern

	2023	2022
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Rörelseresultat före finansiella poster	19 358	16 549
Avskrivningar	21 803	18 057
	<u>41 161</u>	<u>34 606</u>
Erhållen ränta	1 886	1 557
Erlagd ränta	- 23 820	- 18 107
Betald inkomstskatt	- 776	- 175
	<u>18 451</u>	<u>17 881</u>
<i>Justering för</i>		
Ökning/minskning lager/pågående arbete	- 4 768	- 1 646
Ökning/minskning övriga omsättningstillgångar	308	- 11 071
Minskning/ökning kortfristiga skulder	- 18 281	40 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 4 290	45 885
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 173 478	- 238 681
Sålda materiella anläggningstillgångar	291	-
Investeringar i intressebolag	- 2 635	- 1 287
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	- 4 731	- 15 355
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	8 658	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 171 895	- 255 323
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	358 501	238 502
Amortering av skuld	- 170 701	- 803
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-	-
Erhållet aktieägartillskott	-	15 000
Utdelning/tillskott till/från minoritet	- 1 463	-
Utbetald utdelning	-	- 17 587
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	186 337	235 112
Årets kassaflöde	10 152	25 674
Ingående likvida medel	46 957	21 283
Årets förändring	10 152	25 674
Utgående likvida medel	57 109	46 957

Fortis Fastigheter AB
Org.nr 556462-5092

Resultaträkning Tkr

	<i>Not</i>	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 329	1 188
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>1 329</u>	<u>1 188</u>
Rörelsekostnader			
Produktionskostnader		0	-62
Övriga externa kostnader		-2 113	-4 016
Personalkostnader	2	0	23
Avskrivningar		0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-2 113</u>	<u>-4 055</u>
RÖRELSERESULTAT		-784	-2 867
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Ränteintäkter och liknande intäkter	4	1 505	731
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-4 758	-933
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-3 253</u>	<u>-202</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 037	-3 069
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		14 897	15 731
Lämnat koncernbidrag		-14 170	0
<i>Summa bokslutsdispositioner</i>		<u>727</u>	<u>15 731</u>
RESULTAT FÖRE SKATT		-3 310	12 662
Årets skatt		0	-2 612
ÅRETS RESULTAT		-3 310	10 050

Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Balansräkning Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

8 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar

0 0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

9 317 732 307 060

Andelar i intresseföretag

11 4 728 2 093

Fordringar hos koncernföretag

10 107 988 117 562

Fordringar hos intresseföretag

12 31 762 27 029

Uppskjuten skattefordran

7 7 7

Andra långfristiga fordringar

14 0 0

Summa finansiella anläggningstillgångar

462 217 453 751

Summa anläggningstillgångar

462 217 453 751

Omsättningstillgångar

Varulager mm

Pågående arbete för annans räkning

15 304 10 535

15 304 10 535

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 0

Fordringar koncernföretag

12 173 16 953

Fordringar intresseföretag

0 0

Aktuella skattefordringar

30 30

Övriga fordringar

952 154

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 4 620 2 160

Summa kortfristiga fordringar

17 775 19 297

Kassa och bank

Kassa och bank

35 171 99

Summa kassa och bank

35 171 99

Summa omsättningstillgångar

68 250 29 931

SUMMA TILLGÅNGAR

530 467

483 682

Fortis Fastigheter AB

Org.nr 556462-5092

Balansräkning Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

367

367

Uppskrivningsfond

76 190

76 190

Summa bundet eget kapital

76 557

76 557

Fritt eget kapital

Överkursfond

157 833

157 833

Balanserat resultat

131 990

121 939

Årets resultat

-3 310

10 050

Summa fritt eget kapital

286 513

289 822

Summa eget kapital

363 070

366 379

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder koncernföretag

35 031

24 770

Övriga långfristiga skulder

18

113 003

88 003

Summa långfristiga skulder

148 034

112 773

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

107

213

Skulder till koncernföretag

11 262

1 489

Skulder till intressebolag och gemensamt styrda företag

0

0

Aktuella skatteskulder

0

0

Övriga skulder

412

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

7 582

2 828

Summa kortfristiga skulder

19 363

4 530

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

530 467

483 682

2024071032335

Fortis Fastigheter AB
Org.nr 556462-5092

Kassaflödesanalys

2023

2022

Moderbolag

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster
Avskrivningar

- 784 - 2 867
- -
- 784 - 2 867

Erhållen ränta

1 505 731

Erlagd ränta

- 3 - 933

Betald inkomstskatt

- - 2 642
718 - 5 711

Justering för

Ökning/minskning lager/pågående arbete

- 4 769 - 1 645

Ökning/minskning kundfordringar

- 26

Ökning/minskning övriga omsättningstillgångar

- 4 932 20 114

Minskning/ökning leverantörskulder

- 106 155

Minskning/ökning kortfristiga skulder

3 692 1 676

Kassaflöde från den löpande verksamheten

- **5 397 14 615**

Investeringsverksamheten

Investeringar i dotterbolag

- 10 672 - 34 007

Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar

- 7 367 - 23 045

Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar

16 066 -

Kassaflöde från investeringsverksamheten

- **1 973 57 052**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

35 261 53 741

Erhållet/lämnat koncernbidrag

7 179 -

Utbetald utdelning

- - 17 586

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

42 440 36 155

Årets kassaflöde

35 070 - 6 282

Ingående likvida medel

99 6 381

Årets förändring

35 070 - 6 282

Utgående likvida medel

35 169 99

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuella kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparatioer och underhåll redovisas som kostnader.



Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Säkringsredovisning

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten de redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och regleringen av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

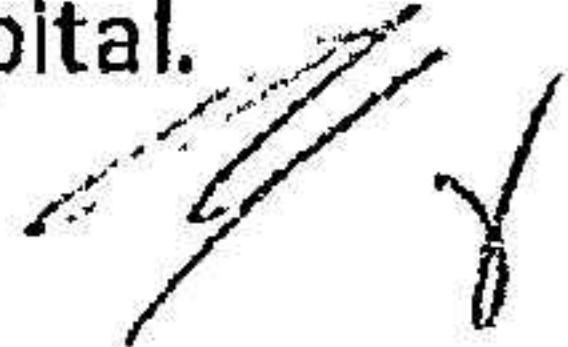
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av något av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

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

Inkomstskatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.



Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Avsättningar

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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



Tilläggsupplysningar

Not 2 Medelantalet anställda	2023	2022
Moderbolaget	0	0
Dotterbolagen	0	0

Not 3 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Koncernen	Koncernen
	2023	2022
Resultatandelar	-2 747	-1 376
Förändring av förlustrereserv	713	262
Summa	-2 034	-1 114

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag			0	0
Ränteintäkter, intresseföretag	1 505	731	1 505	731
Resultat från avyttring av derivat	0	38 660	0	0
Ränteintäkter, övriga	381	2	0	0
Summa	1 886	39 393	1 505	731

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, moderföretag	0	0	0	0
Resultat från avyttring av derivat	3 520	0	0	0
Räntekostnader, övriga	29 645	18 107	4 758	933
Summa	33 165	18 107	4 758	933

Not 6 Byggnader och mark	Koncernen	Koncernen
	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	815 462	814 255
Anskaffningar	2 222	1 207
Genom förvärv av dotterföretag	447 659	0
Vid årets slut	1 265 343	815 462
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-63 636	-52 719
Årets avskrivningar	-14 740	-10 917
Vid årets slut	-78 376	-63 636
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
Vid årets början	311 962	318 819
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-6 857	-6 857
Vid årets slut	305 105	311 962
Utgående redovisat värde	1 492 072	1 063 788
Marknadsvärde	1 753 000	1 539 000

Not 7 Pågående nyanläggningar	Koncernen	Koncernen
	2023	2022
Vid årets början	276 753	40 394
Under året nedlagda kostnader	170 906	236 359
Omklassificeringar	-447 659	
Utgående redovisat värde	0	276 753

Not 8 Maskiner och Inventarier	Koncernen	
	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	1 619	504
Nyanskaffningar	350	1 115
Avyttringar och utrangeringar	-383	0
Vid årets slut	1 586	1 619
Vid årets början	-667	-384
Avyttringar och utrangeringar	92	0
Årets avskrivningar	-206	-283
Vid årets slut	-781	-667
Utgående redovisat värde	805	952

Not 9 Andelar i koncernföretag	Moderbolaget	
	2023	2022
Vid årets början	307 060	307 060
Återbetalda aktieägartillskott	-689	0
Lämnade aktieägartillskott	11 360	-
Utgående redovisat värde	317 731	307 060

Not 10 Fordringar hos koncernföretag	Moderbolaget	
	2023	2022
Vid årets början	124 055	83 555
Tillkommer, netto	0	40 500
Avgår, netto	-16 067	0
Utgående redovisat värde	107 988	124 055

Not 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets början	260	349	2 093	805
Resultatandelar från intressebolag	-2 747	-1 376	-6 069	0
Förvärv/Lämnade aktieägartillskott	2 635	1 287	2 635	1 288
Utgående redovisat värde	148	260	-1 341	2 093

Innehav av andelar i intresseföretag utgörs av följande:

Koncernen	Org nr	Säte	Ägar-		Bokfört värde	
			andel	Eget kapital	Resultat	koncern
GreenDoor Sätra	559076-5862	Stockholm	20,0%	486	-3 610	97
Hemmavid AB	559252-9993	Stockholm	28%	-39	-1 285	0
Storstaden Bostad Årsta AB	559242-7263	Stockholm	50%	25	-171	13
Storstaden Bostad Skarpnäck AB	559300-7163	Stockholm	50%	24	-257	12
Storstaden Bostad Veddesta AB	559340-0251	Stockholm	50%	26	-719	13
Storstaden Bostad Hägersten AB	559430-7463	Stockholm	50%	27	-28	14
						149

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets början	27 029	2 600	27 029	2 600
Tillkommande fordringar	4 732	24 429	4 732	24 429
Utgående redovisat värde	31 761	27 029	31 761	27 029

Not 13 Uppskjutna skattefordringar	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2023	2022	2023	2022
Vid årets början	3 374	5 970	7	2 619
Ianspråktaga fordringar	0	-2 596	0	-2 612
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 374	3 374	7	7
Utgående redovisat värde	3 374	3 374	7	7

Not 14 Andra långfristiga fordringar	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	28 822	60	0	60
Derivatinstrument	0	28 822	0	0
Amorteringar	-28 822	-60	0	-60
Utgående redovisat värde	0	28 822	0	0

Not 15 Förutbetalda kostnader upplupna intäkter	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda kostnader	14 136	13 008	4 620	2 160
Upplupna intäkter	237	0	0	0
Övriga poster	175	48	0	0
Utgående redovisat värde	14 547	13 056	4 620	2 160

Not 16 Uppskrivningsfond	Koncernen	Koncernen
	2023	2022
Belopp vid årets ingång	135 355	140 769
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-5 275	-5 414
Utgående redovisat värde	130 080	135 355

Not 17 Skulder till kreditinstitut	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2023	2022	2023	2022
<i>Långfristiga skulder</i>				
Övriga skulder till kreditinstitut	1 056 286	711 172	-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Övriga skulder till kreditinstitut	6 000	815	-	-
Summa	1 062 286	711 987	0	0

Av koncernens långfristiga skulder förfaller 1,052,782 tkr till betalning efter mer än fem år.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2023	2022	2023	2022
<i>Långfristiga skulder</i>				
Övriga långfristiga skulder	113 003	275 502	113 003	112 772
Summa	113 003	275 502	113 003	112 772

Av koncernens övriga långfristiga skulder förfaller 95 453 tkr till betalning efter mer än fem år.

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

Not 19 Förutbetalda intäkter upplupna kostnader	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda intäkter	12 015	8 932	0	0
Upplupna räntekostnader	9 441	6 079	7 433	2 678
Övriga upplupna kostnader	1 969	2 533	150	150
Utgående redovisat värde	23 425	17 543	7 583	2 828

2024071032343

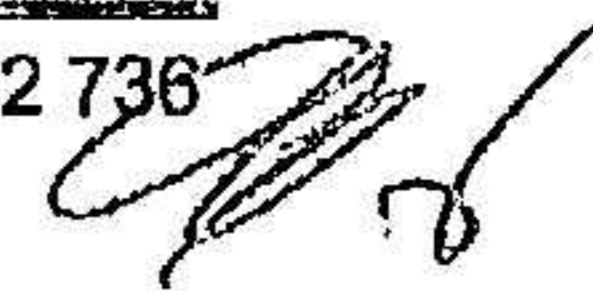
Not 20 Ställda säkerheter	Koncernen	Koncernen	Moderföretaget	Moderföretaget
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	1 108 700	757 700	-	-
Summa	1 108 700	757 700	-	-

Not 21 Eventualförpliktelser

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

Not 22 Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag

	2023	2022
Skulder i dotterbolag hänförligt till moderbolagsgaranti	1 062 998	552 736




Fortis Fastigheter AB
Org.nr 556462-5092


Underskrifter

Stockholm den 30 april 2024

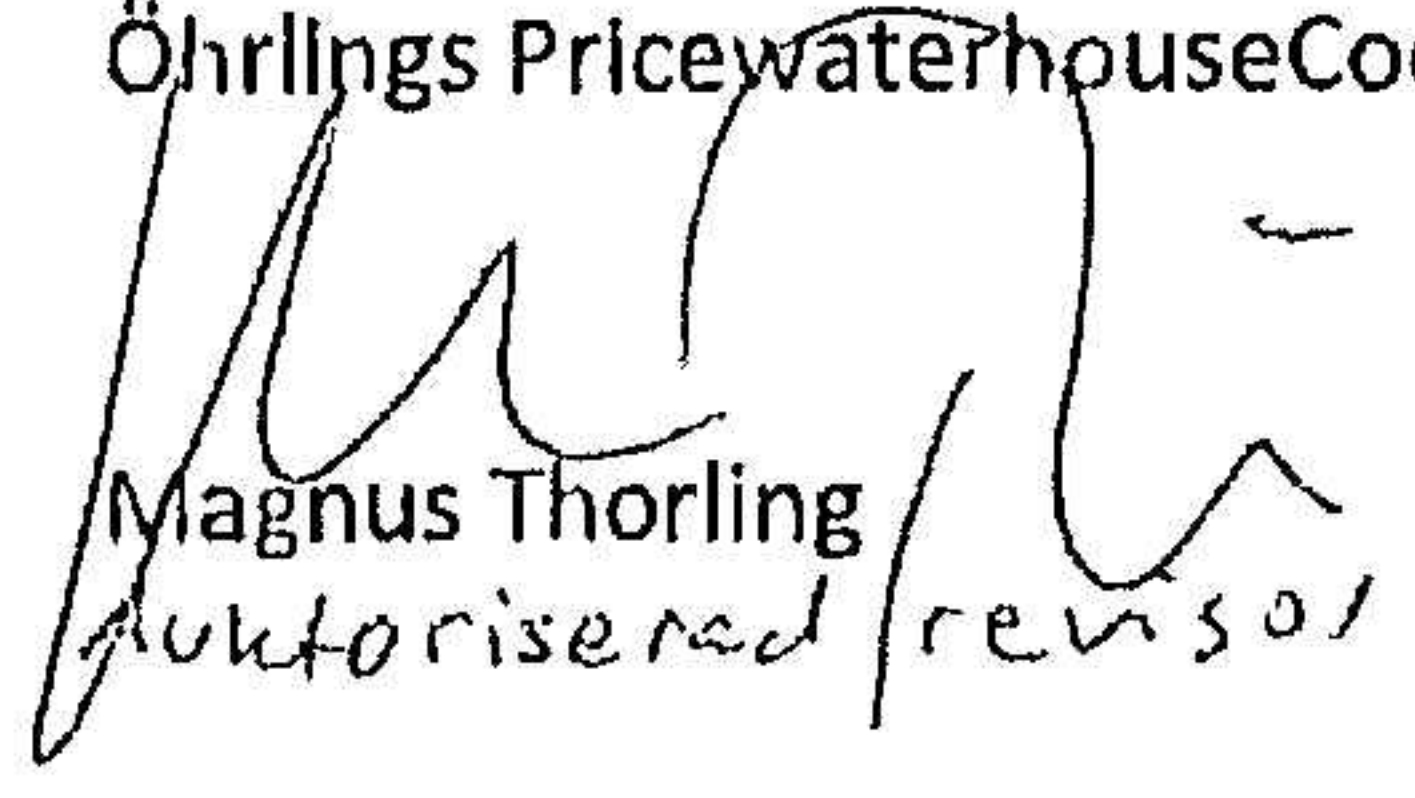

Johan Berg
Ordförande, VD


Mikael Sandefeldt
Ledamot


Carl Douglas
Ledamot


Erik Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

2024071032344

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fortis Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

8

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fortis Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

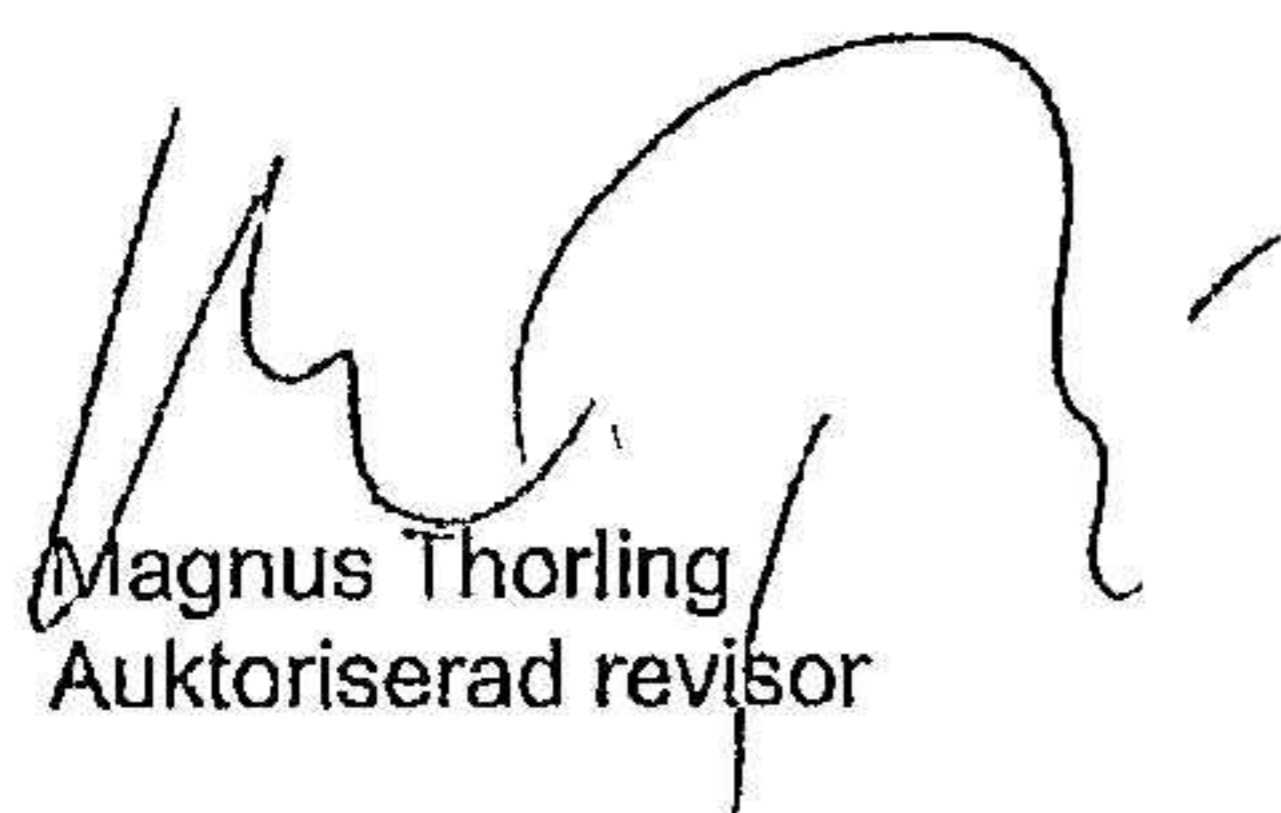
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den 30 april 2024



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor