

Årsredovisning

för

Fortis Nyby AB

559055-7012

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-12.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Johan Berg, Styrelseledamot

2025-05-16

Styrelsen för Fortis Nyby AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret 2023 uppfört och slutfört åtta hyreshus i Uppsala. Inflyttningen påbörjades i mars 2023 och under 2024 är inflyttningen slutförd.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Fortis Fastigheter AB	500	500

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	27 378	7 654	0	0
Resultat efter finansiella poster	-6 876	-286	0	-53
Soliditet (%)	13	13	18	85

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	148 253	61 615 076	2 617 531	64 430 860
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 617 531	-2 617 531	0
Uppskrivningsfond		309 168	-309 168		0
Årets resultat				-1 079 616	-1 079 616
Belopp vid årets utgång	50 000	457 421	63 923 439	-1 079 616	63 351 244

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 61917749 (61917749).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	63 923 439
årets förlust	-1 079 616
	62 843 823
disponeras så att	
i ny räkning överföres	62 843 823
	62 843 823

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		27 378 498	7 654 320
Övriga rörelseintäkter		338 435	0
		27 716 933	7 654 320
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-5 507 956	-2 253 322
Övriga externa kostnader		-2 879 469	-2 450 455
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 373 629	-3 596 886
		-15 761 054	-8 300 663
Rörelseresultat		11 955 879	-646 343
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 543	360 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 859 341	-631
		-18 831 798	359 845
Resultat efter finansiella poster		-6 875 919	-286 498
Bokslutsdispositioner	2	6 105 471	3 052 282
Resultat före skatt		-770 448	2 765 784
Skatt på årets resultat		-309 168	-148 253
Årets resultat		-1 079 616	2 617 531

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	486 994 903	476 492 704
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	3 309 540	0
		490 304 443	476 492 704

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	5	0	0
Uppskjuten skattefordran		29 310	29 310
		29 310	29 310

Summa anläggningstillgångar **490 333 753** **476 522 014**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		478 304	244 731
Fordringar hos koncernföretag		2 667 045	11 261 574
Övriga fordringar		2 839 505	4 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 506	7 823 152
		6 126 360	19 334 303

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **8 119 191** **22 368 570**

SUMMA TILLGÅNGAR

498 452 944 **498 890 584**

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

6

457 421

148 253

507 421

198 253

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

63 923 439

61 615 076

Årets resultat

-1 079 616

2 617 531

62 843 823

64 232 607

Summa eget kapital

63 351 244

64 430 860

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

457 421

148 253

Summa avsättningar

457 421

148 253

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

347 490 000

351 000 000

Förskott från kunder

14 291

2 267

Leverantörsskulder

79 208 006

4 815 324

Skulder till koncernföretag

5 000 000

0

Aktuella skatteskulder

8 316

0

Övriga skulder

0

263 076

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 923 666

78 230 804

Summa kortfristiga skulder

434 644 279

434 311 471

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

498 452 944

498 890 584

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter 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 tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

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, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det 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.

Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Fortis Fastigheter AB, org.nr556462-5092, med säte i Stockholm
Årets inköp från koncernbolag uppgår till: 83 533 908 kr (95 844 903 kr).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	6 105 471 6 105 471	3 052 282 3 052 282

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	480 089 590	48 433 290
Inköp	17 875 828	431 656 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	497 965 418	480 089 590
Ingående avskrivningar	-3 596 886	0
Årets avskrivningar	-7 373 629	-3 596 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 970 515	-3 596 886
Utgående redovisat värde	486 994 903	476 492 704
Taxeringsvärden byggnader	1 500 000	1 500 000
Taxeringsvärden mark	64 269 000	64 269 000
	65 769 000	65 769 000

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	260 750 690
Inköp	3 309 540	0
Omklassificeringar	0	-260 750 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 309 540	0
Utgående redovisat värde	3 309 540	0

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	6 493 000
Tillkommande fordringar		0
Avgående fordringar	0	-6 493 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	457 421	148 253
Belopp vid årets utgång	457 421	148 253

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	351 000 000	351 000 000
	351 000 000	351 000 000

Stockholm 2025-05-12

Johan Berg
Johan Berg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

Magnus Thorling
Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fortis Nyby AB, org.nr 559055-7012

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fortis Nyby AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fortis Nyby ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fortis Nyby AB.

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 Fortis Nyby AB 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 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 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fortis Nyby AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fortis Nyby AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 12 maj 2025

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor