

Årsredovisning för
Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:59 AB

559343-3583

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-26.
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

John Wennevid
Styrelseledamot

2026-05-27

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:59 AB, 559343-3583, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Olofstorp 3:45 och Olofstorp 3:59 i Göteborg. Den uthyrningsbara ytan är ca 816 kvm och utgör bostäder och lokaler.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Fortinova Fastigheter AB (publ), org nr 556826-6943. Fortinova Fastigheter AB (publ) är moderföretag i den koncern bolaget ingår.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	Belopp i Tkr 2023
Nettoomsättning	2 680	2 542	2 417
Resultat efter finansiella poster	2 555	-2 548	-341
Avkastning på eget kapital %	16,3	-18,7	-2,1
Balansomslutning	41 861	40 295	43 910
Soliditet %	37,4	33,8	37,3

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	25	16 040	-2 462
Balanseras i ny räkning		-2 462	2 462
Återbetalning av aktieägartillskott		-300	
Årets resultat			2 353
Utgående balans	25	13 277	2 353

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	13 277 355
Årets resultat	2 352 948
Medel att disponera	15 630 303
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	15 630 303
Summa	15 630 303

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 680	2 542
Övriga rörelseintäkter		12	0
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		2 691	2 542
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-953	-1 040
Administrativa kostnader		-120	-105
Övriga externa kostnader		-8	-4
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		1 996	-2 795
Summa rörelsens kostnader		915	-3 944
Rörelseresultat		3 606	-1 402
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	28	222
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 079	-1 368
Summa resultat från finansiella poster		-1 051	-1 146
Resultat efter finansiella poster		2 555	-2 548
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	300
Summa bokslutsdispositioner		0	300
Resultat före skatt		2 555	-2 248
Skatter			
Skatt på årets resultat		-202	-214
Summa skatter		-202	-214
Årets resultat		2 353	-2 462

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	41 096	39 100
Summa materiella anläggningstillgångar		41 096	39 100
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	0	300
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	300
Summa anläggningstillgångar		41 096	39 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	10
Fordringar hos koncernföretag		0	44
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2	0
Summa kortfristiga fordringar		3	53
Kassa och bank			
Kassa och bank		762	885
Summa kassa och bank		762	885
Summa omsättningstillgångar		765	938
SUMMA TILLGÅNGAR		41 861	40 338

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 277	16 040
Årets resultat		2 353	-2 462
Summa fritt eget kapital		15 630	13 577
Summa eget kapital		15 655	13 602
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	133	102
Summa avsättningar		133	102
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 216	25 620
Summa långfristiga skulder		25 216	25 620
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		404	404
Leverantörsskulder		35	87
Skulder till koncernföretag		55	0
Aktuella skatteskulder		61	208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		301	315
Summa kortfristiga skulder		856	1 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 861	40 338

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt över hyresperioden i enlighet med villkoren i respektive hyresavtal. Avtalade hyresrabatter och andra incitament redovisas som en minskning av hyresintäkterna och periodiseras linjärt över den avtalade hyresperioden. Hyresavisering sker löpande och intäktsförs i den period som hyran avser.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att villkoren för stödet är uppfyllda.

Erhållet elstöd redovisas som övrig rörelseintäkt i den period som stödet avser.

Skatter

Aktuell skatt avser skatt på årets skattemässiga resultat samt justering av tidigare års skatt och beräknas enligt de skattesatser som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden. Värdering sker med de skattesatser som är beslutade per balansdagen och som bedöms gälla vid återföring. Uppskjuten skattefordran redovisas i den mån det är sannolikt att den kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas direkt mot eget kapital, varvid även skatteeffekten redovisas i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

	<i>År</i>
Byggnader	25-100
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	5

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). 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 det 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 reglering av skulden avses ske.

Säkringsredovisning

Bolaget tillämpar säkringsredovisning för ränteswappar som används för att säkra rörlig ränterisk på låneskulder. Säkringsförhållandet dokumenteras vid ingående och bedöms löpande vara ekonomiskt effektivt.

Ränteswappar redovisas så att räntekostnaden motsvarar en fast ränta. Skillnaden mellan fast och rörlig ränta enligt swapavtalet redovisas löpande som en del av räntekostnaden.

Den ekonomiska innebörden är att den säkrade skulden redovisas som om den haft fast ränta under säkringsperioden.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga bedömningar eller uppskattningar har gjorts som har betydande effekt på de redovisade beloppen iden finansiella rapporten eller skulle innebära en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Ränteintäkter		
Koncernföretag	16	196
Övriga företag	12	26
Summa	28	222

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader koncernföretag	100	0
Övriga företag	979	1 368
Summa	1 079	1 368

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 670	42 670
Utgående anskaffningsvärden	42 670	42 670
Ingående avskrivningar	-1 175	-775
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-400	-400
Utgående avskrivningar	-1 575	-1 175
Ingående nedskrivningar	-2 395	0
Förändringar av nedskrivningar		
Återförda nedskrivningar	2 395	0
Årets nedskrivningar	0	-2 395
Utgående nedskrivningar	0	-2 395
Redovisat värde	41 096	39 100

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300	300
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	0	300
Reglerade fordringar	-300	-300
Utgående anskaffningsvärden	0	300
Redovisat värde	0	300

Not 7 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31		2024-12-31	
<i>Typ av skillnad/avdrag</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>
Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark		133		102
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		133		102
Uppskjuten skatteskuld		133		102

Not 8 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Banklån	23 600	23 600
Summa	23 600	23 600

Not 9 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	26 933	26 933
Summa ställda säkerheter		26 933	26 933

Not 10 Uppllysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Typ av moderföretag</i>	<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning	Fortinova Fastigheter AB (publ)	556826-6943	Varberg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-12

Varberg

Kjell Anders Erik Johansson 2026-05-26
Kjell Anders Erik Johansson Datum
Styrelseordförande

John Henrik Wennevid 2026-05-26
John Henrik Wennevid Datum
Styrelseledamot