

Årsredovisning för  
**Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:59 AB**  
559343-3583

# Fortinova

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	8

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:59 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 9 Juni 2025. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Varberg den 9 Juni 2025

  
John Wennevid

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:59 AB, 559343-3583 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

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. 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.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kkr 2022-12-31 (15 mån)
Nettoomsättning	2 542	2 417	2 355
Resultat efter finansiella poster	-2 548	-341	622
Balansomslutning	40 338	43 910	52 797
Avkastning på eget kapital%	-18,7	-2,1	2,5
Soliditet %	33,7	37,4	47,5

Definitioner: se not 6

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av stigande inflation, höjda räntor, stigande energipriser och en inbromsande konjunktur. Turbulensen i omvärlden och på kapitalmarknaden berör alla och Fortinova lägger stort fokus på riskhantering utifrån dessa utmaningar. Tack vare vår enkla och tydliga strategi att investera i hyresfastigheter på platser där folk vill bo, arbeta och leva finns alla förutsättningar för fortsatt framgång.

### Förväntad framtida utveckling

Vi förväntar oss att verksamheten kommer att generera ett bra förvaltningsresultat med en god hyresutveckling och fortsatt låga vakansgrader.

Vakansrisken och hyresrisken är låg då samtliga fastigheter är belägna i tillväxtorter.

### Eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	25	16 340
Återbetalning av aktieägartillskott		-300
Årets resultat		-2 463
<b>Vid årets slut</b>	<b>25</b>	<b>13 577</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 13 577 355, disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanseras i ny räkning	13 577
<b>Summa</b>	<b>13 577</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		2 542	2 417
Övriga rörelseintäkter		-	60
		<u>2 542</u>	<u>2 477</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 040	-990
Administrationskostnader		-105	-103
Övriga externa kostnader		-4	6
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 795	-400
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 402</u>	<u>990</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		222	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 368	-1 332
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 548</u>	<u>-341</u>
Bokslutsdispositioner		300	300
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-2 248</u>	<u>-41</u>
Skatt på årets resultat		-214	-177
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 462</u>	<u>-218</u>

2025061213585

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	39 100	41 895
		<u>39 100</u>	<u>41 895</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		300	300
		<u>300</u>	<u>300</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>39 400</u>	<u>42 195</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10	430
Fordringar hos koncernföretag		44	-
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-1	-
		<u>53</u>	<u>430</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>885</u>	<u>1 285</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>938</u>	<u>1 715</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>40 338</u>	<u>43 910</u>

2025061213586

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
		<u>25</u>	<u>25</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 040	16 558
Årets resultat		-2 462	-218
		<u>13 578</u>	<u>16 340</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>13 603</u>	<u>16 365</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		102	71
		<u>102</u>	<u>71</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	25 620	26 024
		<u>25 620</u>	<u>26 024</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		404	404
Leverantörsskulder		87	103
Skatteskulder		208	184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		314	759
		<u>1 013</u>	<u>1 450</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>40 338</u>	<u>43 910</u>

2025061213587

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	25 - 100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### **Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

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

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

#### *Säkring av ränterisk*

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inledd

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

## Not 2 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Driftkostnader	-387	-407
Reparation och underhåll	-225	-225
Fastighetsskatt	-39	-36
Fastighetsskötsel	-261	-198
Fastighetsadministration	-106	-107
Övrigt	-22	-17
<b>Summa</b>	<b>-1 040</b>	<b>-990</b>

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-1 368	-1 332
<b>Summa</b>	<b>-1 368</b>	<b>-1 332</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	42 670	42 670
Vid årets slut	42 670	42 670
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-775	-376
-Årets avskrivning	-400	-399
Vid årets slut	-1 175	-775
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Under året återförda nedskrivningar	-	-
-Årets nedskrivningar	-2 395	-
Vid årets slut	-2 395	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 100</b>	<b>41 895</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 708	2 708
Redovisat värde vid årets slut	2 708	2 708

## Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 620	26 024
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 600	24 408

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 933	26 933
	<b>26 933</b>	<b>26 933</b>

**Not 6 Nyckeltalsdefinitioner**

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

*Soliditet:*

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

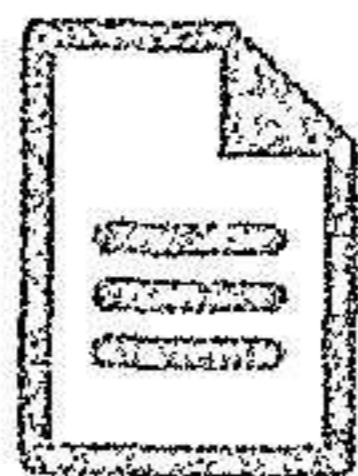
**Underskrifter**

Varberg den dag som framgår av digital signatur.

Anders Johansson

John Wennevid

Följande handlingar har undertecknats den 5 juni 2025

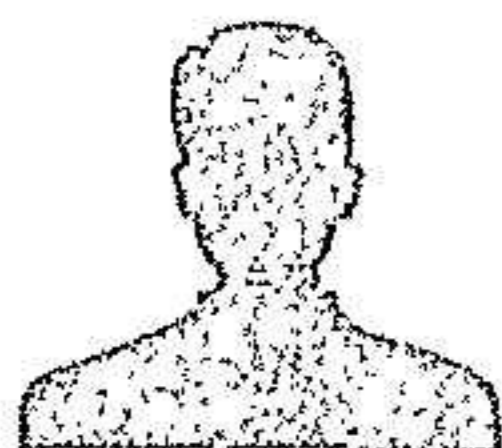


Fortinova Olofstorp 345 & 359 AB - ÅR.pdf

(215032 byte)  
SHA-512: 94204ddf6e2777108c0319b1c871e3ecf9e5f  
1ab426fa7b4472aaa6081509ab254bf0ff3bc7b5df14a  
95724350edcb97932beedc8d22656d1fbf4891f24871e

## Underskrifter

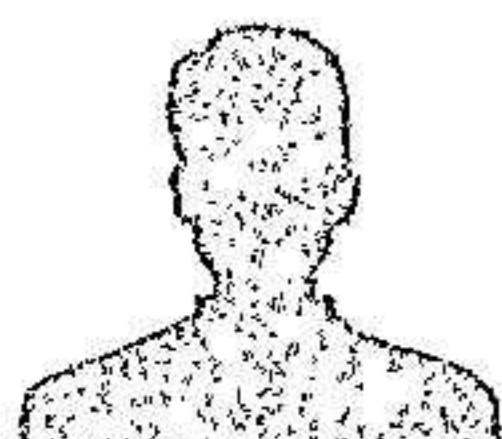
2025-06-04 17:15:18 (CET)



**John Henrik Wennevid**

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

2025-06-05 08:28:49 (CET)



**Kjell Anders Erik Johansson**

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



**assently**

Undertecknandet intygas av Assently



Fortinova Olofstorp 3:45 & 3:59

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:  
91c0409248ce9f3d1fe2aa003c7cca84103f0254091dbb3bfc33807fde32e452875185e491488e77f0b40f158e85908f1c8ab9bc14ee271d749e8c3866cc773  
7



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.