

Årsredovisning

för

Fortis Nyby AB

559055-7012

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-08.

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
2024-05-08

Styrelsen för Fortis Nyby AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 uppfört och slutfört åtta hyreshus i Uppsala. Inflyttningen påbörjades i mars 2023.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Fortis Fastigheter AB	500	500

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 654	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-286	0	-53	-115
Soliditet (%)	13	18	85	1

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	0	61 760 151	3 178	61 813 329
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			3 178	-3 178	0
Uppskrivningsfond		148 253	-148 253		0
Årets resultat				2 617 531	2 617 531
Belopp vid årets utgång	50 000	148 253	61 615 076	2 617 531	64 430 860

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	61 615 076
årets vinst	2 617 531
	64 232 607

disponeras så att	
i ny räkning överföres	64 232 607
	64 232 607

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		7 654 320	0
		7 654 320	0
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-2 253 322	0
Övriga externa kostnader		-2 450 455	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 596 886	0
		-8 300 663	0
Rörelseresultat		-646 343	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		360 476	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-631	0
		359 845	0
Resultat efter finansiella poster		-286 498	0
Bokslutsdispositioner		3 052 282	-12 801
Resultat före skatt		2 765 784	-12 801
Skatt på årets resultat		-148 253	15 979
Årets resultat		2 617 531	3 178

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	476 492 704	48 433 290
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	260 750 690
		476 492 704	309 183 980
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	0	6 493 000
Uppskjuten skattefordran		29 310	29 310
		29 310	6 522 310
Summa anläggningstillgångar		476 522 014	315 706 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		244 731	0
Fordringar hos koncernföretag		11 261 574	0
Övriga fordringar		4 846	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 823 152	0
		19 334 303	0
<i>Kassa och bank</i>		3 034 267	20 040 782
Summa omsättningstillgångar		22 368 570	20 040 782
SUMMA TILLGÅNGAR		498 890 584	335 747 072

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	5	148 253	0
		198 253	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		61 615 076	61 760 151
Årets resultat		2 617 531	3 178
		64 232 607	61 763 329
Summa eget kapital		64 430 860	61 813 329
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		148 253	0
Summa avsättningar		148 253	0
Långfristiga skulder			
	6		
Byggnadskreditiv		351 000 000	185 498 872
Summa långfristiga skulder		351 000 000	185 498 872
Kortfristiga skulder			
	6		
Förskott från kunder		2 267	0
Leverantörsskulder		4 815 324	47 965 376
Skulder till koncernföretag		0	18 708
Övriga skulder		263 076	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		78 230 804	40 450 787
Summa kortfristiga skulder		83 311 471	88 434 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		498 890 584	335 747 072

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, utrangeras 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 netto redovisas 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 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 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: 95 844 903 kr (181 950 303 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 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 433 290	48 433 290
Inköp	431 656 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	480 089 590	48 433 290
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 596 886	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 596 886	0
Utgående redovisat värde	476 492 704	48 433 290

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 750 690	24 391 574
Inköp	0	236 359 116
Omklassificeringar	-260 750 690	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	260 750 690
Utgående redovisat värde	0	260 750 690

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 493 000	0
Tillkommande fordringar	0	14 833 000
Avgående fordringar	-6 493 000	-8 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 493 000
Utgående redovisat värde	0	6 493 000

Not 5 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	148 253	0
Belopp vid årets utgång	148 253	0

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 351 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	351 000 000	185 498 872
	351 000 000	185 498 872

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	351 000 000	351 000 000
	351 000 000	351 000 000

Stockholm 2024-04-30

Johan Berg
Johan Berg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fortis Nyby AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 30 april 2024

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor