

Årsredovisning för

Fortinova Bostäder 7 AB

556546-9870

Fortinova 

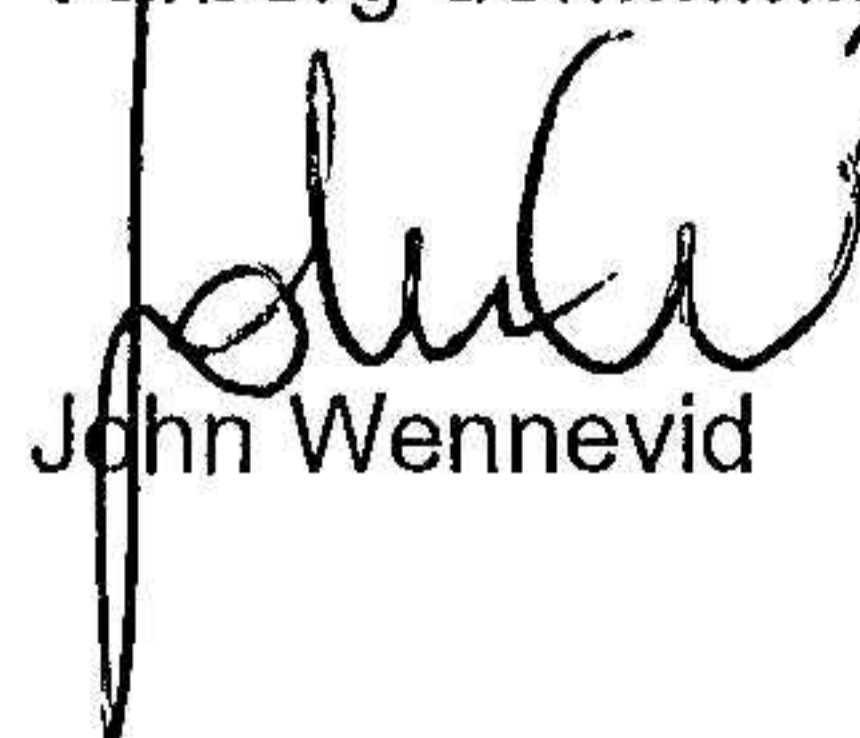
Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31**Innehållsförteckning:****Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-11
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fortinova Bostäder 7 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den...30/6-25 . Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Varberg den...30/6-25
John Wennevid

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fortinova Bostäder 7 AB, 556546-9870 får härmed upprätta årsredovisning för 2024.

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 fastigheterna Onsala Lunden 1:132 - 1:136 samt fastigheten Gubbekulla 1:150 i Kungsbacka kommun. Den uthyrningsbara ytan är ca 1400 kvm och utgör bostäder och lokaler.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kkr

	2024	2023	2021/2022 (16 mån)	2020/2021	2019/2020
Hysesintäkter	2 067	1 959	2 497	1 821	1 790
Resultat efter finansiella poster	477	677	2 391	1 343	1 637
Balansomslutning	17 160	17 644	49 919	44 881	43 918
Avkastning på eget kapital %	161	351	7	5	6
Soliditet %	2	1	65	65	66

Definitioner: se not 9

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

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 samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	100	14	79
Årets resultat			104
Vid årets slut	100	14	183

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 183 146, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanseras i ny räkning	183
Summa	183

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		2 067	1 959
Övriga rörelseintäkter		1	61
		<u>2 068</u>	<u>2 020</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 291	-905
Administrativa kostnader		-82	-80
Övriga externa kostnader		-20	-20
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192	-192
		<u>483</u>	<u>823</u>
Rörelseresultat			
		483	823
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		713	736
Ränteintäkter		195	-
Räntekostnader	3	-913	-882
		<u>478</u>	<u>677</u>
Resultat efter finansiella poster			
		478	677
Bokslutsdispositioner		-200	-
		<u>278</u>	<u>677</u>
Resultat före skatt			
		278	677
Skatt på årets resultat		-173	-335
		<u>105</u>	<u>342</u>
Årets resultat			
		105	342

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 589	13 781
		<u>13 589</u>	<u>13 781</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	1 031	319
		<u>1 031</u>	<u>319</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 620</u>	<u>14 100</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	351
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1</u>	<u>-1</u>
		<u>1</u>	<u>350</u>
Kassa och bank		<u>2 539</u>	<u>3 194</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 540</u>	<u>3 544</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 160</u>	<u>17 644</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		14	14
		<u>114</u>	<u>114</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		79	-263
Årets resultat		105	342
		<u>184</u>	<u>79</u>
Summa eget kapital		<u>298</u>	<u>193</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		463	462
		<u>463</u>	<u>462</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	15 428	15 758
Skulder till koncernföretag		200	-
		<u>15 628</u>	<u>15 758</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		330	330
Leverantörsskulder		214	36
Skulder till koncernföretag		3	-
Skatteskulder		-	288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224	577
		<u>771</u>	<u>1 231</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 160</u>	<u>17 644</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 BFAR 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 inleddes.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

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

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.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den

uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisor

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 2 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Driftkostnader	-431	-469
Reparation och underhåll	-536	-215
Fastighetsskatt	-57	-51
Fastighetsskötsel	-151	-77
Fastighetsadministration	-83	-83
Övrigt	-33	-10
Summa	-1 291	-905

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-913	-882
Summa	-913	-882

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	20 917	20 917
Vid årets slut	20 917	20 917
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 136	-6 944
-Årets avskrivning	-192	-192
Vid årets slut	-7 328	-7 136
Redovisat värde vid årets slut	13 589	13 781
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 730	1 730
Redovisat värde vid årets slut	1 730	1 730

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	319	22 582
-Uttag ur handelsbolag		-23 000
-Periodens resultatandel	712	737
Redovisat värde vid årets slut	1 031	319

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
HB Fortinova Fastigheter i Kungsbacka, 969651-5528, Varberg -		98	1 031
			1 031

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 428	15 758
Skulder till koncernföretag	200	
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 778	14 108
Skulder till koncernföretag	200	

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 500	16 500
	16 500	16 500

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 500	16 500
Summa ställda säkerheter	16 500	16 500

Eventualförpliktelser

Inga.

Not 8 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Fortinova Fastigheter AB (publ), org nr 556826-6943 med säte i Varberg. Fortinova Fastigheter (publ) AB upprättar koncernredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

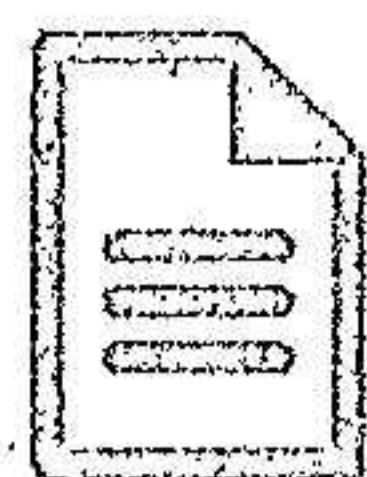
Underskrifter

Varberg den dag som framgår av digital signatur.

Anders Johansson

John Wennevid

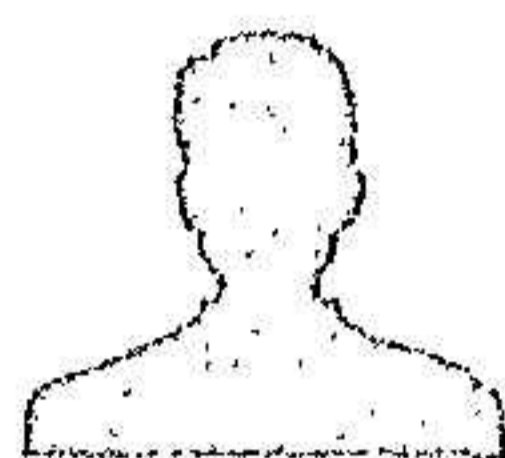
Följande handlingar har undertecknats den 30 juni 2025



Fortinova Bostäder 7 AB.pdf
 (4827110 byte)
 SHA-512: 64f3b439d55d6e3da26fe206f1aa6c3d5c5d7
 42c19aea0e8f6c923995fb198e04c36c864e33c0ef6b6f
 97efa7ed9638b03ed20c1e719a68926daaa18bd02b011

Underskrifter

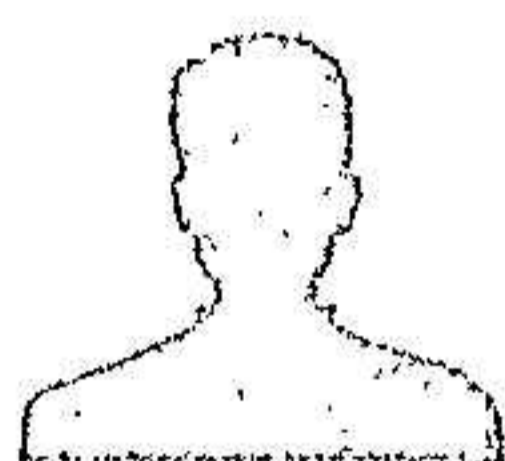
2025-06-27 09:40:13 (CET)



John Henrik Wennevid

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

2025-06-30 09:53:14 (CET)



Kjell Anders Erik Johansson

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

**assently**

Undertecknandet intygas av Assently



Fortinova Bostäder 7 AB

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:

8e6ba2cf7937e0a80bee7013248e43c1f68fd640e80fb22a58fcb04d52545f038bc57a78b3cd046f513c9ed1393ec748b10cbe70f82a7b4c902c62672f5a4e



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.