

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Flottiljen**  
559316-6654

Räkenskapsåret  
2024-09-01 - 2025-08-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-03.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.  
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:**

Simon Rosenholm, Styrelseledamot  
2026-02-06

Styrelsen för Fastighets AB Flottiljen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Företaget registrerades 2021 och bedriver sedan dess förvaltning av fast och lös egendom. I bolagets fastighet bedrivs uthyrning av lokaler och kontor.

Företaget har sitt säte i Västerås.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att möta hyresgästernas krav och säkerställa långsiktigt nyttjande av lokalerna har bolaget genomfört omfattande renoveringar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2023</b> (8 mån)	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 211	1 552	1 359	2 515
Resultat efter finansiella poster	125	-597	-151	238
Soliditet (%)	0,1	0,4	0,7	1,8

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	72 076	-5 183	<b>91 893</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-5 183	5 183	<b>0</b>
Årets resultat			-75 272	<b>-75 272</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>66 893</b>	<b>-75 272</b>	<b>16 621</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	66 893
årets förlust	-75 272
	<b>-8 379</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-8 379
	<b>-8 379</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-09-01  
-2025-08-31

2023-09-01  
-2024-08-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

2 211 348

1 552 339

**2 211 348**

**1 552 339**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 237 163

-1 258 215

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-273 919

-381 563

**-1 511 082**

**-1 639 778**

### Rörelseresultat

**700 266**

**-87 439**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

25

-283

Räntekostnader och liknande resultatposter

-575 563

-786 316

**-575 538**

**-786 599**

### Resultat efter finansiella poster

**124 728**

**-874 038**

Bokslutsdispositioner

-200 000

975 000

### Resultat före skatt

**-75 272**

**100 962**

Skatt på årets resultat

0

-106 145

### Årets resultat

**-75 272**

**-5 183**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	13 509 921	13 055 415
Inventarier, verktyg och installationer	3	10 450	17 050
		<b>13 520 371</b>	<b>13 072 465</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 520 371</b>	<b>13 072 465</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		70 447	83 761
Fordringar hos koncernföretag		918 750	975 000
Övriga fordringar		89 316	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 422	37 701
		<b>1 085 935</b>	<b>1 096 462</b>
<i>Kassa och bank</i>		80 073	149 062
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 166 008</b>	<b>1 245 524</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 686 379</b>	<b>14 317 989</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		66 893	72 076
Årets resultat		-75 272	-5 183
		<b>-8 379</b>	<b>66 893</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 621</b>	<b>91 893</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4, 5	9 949 715	10 609 655
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 949 715</b>	<b>10 609 655</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	659 938	659 936
Leverantörsskulder		275 357	85 216
Skulder till koncernföretag		3 331 476	1 870 476
Aktuella skatteskulder		265 522	637 705
Övriga skulder		68 760	112 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		118 990	251 071
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 720 043</b>	<b>3 616 441</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 686 379</b>	<b>14 317 989</b>

## 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 förändrade 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:

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

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

Tillämpade avskrivningstider på respektive komponent:

Stomme och grund	50 år
Stomkompletteringar/innerväggar	40 år
Värme sanitet	40 år
El	40 år
Inre ytskikt	10 år
Ventilation	20 år
Fasad	40 år
Yttertak	40 år
Styr- och övervakning	15 år

### 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

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	13 865 051	13 553 325
Inköp	721 825	311 726
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 586 876</b>	<b>13 865 051</b>
Ingående avskrivningar	-809 636	-434 673
Årets avskrivningar	-267 319	-374 963
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 076 955</b>	<b>-809 636</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 509 921</b>	<b>13 055 415</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	33 000	33 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 000</b>	<b>33 000</b>
Ingående avskrivningar	-15 950	-9 350
Årets avskrivningar	-6 600	-6 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 550</b>	<b>-15 950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 450</b>	<b>17 050</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	7 309 963	10 609 655
	<b>7 309 963</b>	<b>10 609 655</b>

**Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Långfristiga skulder 2-5 år</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 639 752	10 609 655
	<b>2 639 752</b>	<b>10 609 655</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	659 938	659 936
	<b>659 938</b>	<b>659 936</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Andra ställda säkerheter	15 500 000	15 500 000
	<b>15 500 000</b>	<b>15 500 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-01-21

Västerås

*Simon Rosenholm*  
Simon Rosenholm  
Styrelseledamot  
2026-01-27

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2026-01-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Peter Kangas*  
Peter Kangas  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Flottiljen, org.nr 559316-6654

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Flottiljen för räkenskapsåret 1 september 2024 till 31 augusti 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Flottiljens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Flottiljen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Flottiljen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Flottiljen för räkenskapsåret 1 september 2024 till 31 augusti 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Flottiljen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 27 januari 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas  
Auktoriserad revisor