

**Årsredovisning**  
för  
**Fastigheten Ottan AB**  
559058-4172

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-08.  
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:**

Mats Pålsson, Styrelseledamot  
2026-04-09

Styrelsen och verkställande direktören för Fastigheten Ottan AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget registrerades under år 2016 och har uppfört 28 hyreslägenheter på kvarteret Ottan i Växjö. Lägenheterna färdigställdes under våren 2018 och är från juni 2018 uthyrda. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cartagena AB (559184-5531). Företaget har sitt säte i Lund.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 990	3 823	3 747	3 646
Resultat efter finansiella poster	354	-307	-160	8
Soliditet (%)	12,1	11,6	11,2	11,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	5 734 310	70 813	<b>5 905 123</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		70 813	-70 813	<b>0</b>
Årets resultat			178 063	<b>178 063</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>5 805 123</b>	<b>178 063</b>	<b>6 083 186</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 805 122
årets vinst	178 063
	<b>5 983 185</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	5 983 185
	<b>5 983 185</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 989 981	3 822 757
Övriga rörelseintäkter		0	90
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 989 981</b>	<b>3 822 847</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-843 797	-588 196
Övriga externa kostnader		-131 292	-105 753
Personalkostnader	2	-240 017	-263 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 086 879	-1 092 389
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 301 985</b>	<b>-2 049 766</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 687 996</b>	<b>1 773 081</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		390	575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 334 140	-2 080 552
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 333 750</b>	<b>-2 079 977</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>354 246</b>	<b>-306 896</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		0	400 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>400 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>354 246</b>	<b>93 104</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-176 183	-22 291
<b>Årets resultat</b>		<b>178 063</b>	<b>70 813</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	48 851 541	49 938 420
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 851 541</b>	<b>49 938 420</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 851 541</b>	<b>49 938 420</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 571	700
Övriga fordringar		27 649	57 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 266	9 204
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>98 486</b>	<b>66 923</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 368 328	1 100 752
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 368 328</b>	<b>1 100 752</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 466 814</b>	<b>1 167 675</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 318 355</b>	<b>51 106 095</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		5 805 122	5 734 309
Årets resultat		178 063	70 813
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 983 185</b>	<b>5 805 122</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 083 185</b>	<b>5 905 122</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7		
Skulder till koncernföretag	5, 6	41 642 514	41 854 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 096 384</b>	<b>44 266 024</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	212 324	213 000
Leverantörsskulder		68 682	31 583
Skatteskulder		186 615	24 101
Övriga skulder		7 087	7 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		664 078	658 618
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 138 786</b>	<b>934 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 318 355</b>	<b>51 106 095</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 096 932	57 096 932
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 096 932</b>	<b>57 096 932</b>
Ingående avskrivningar	-7 158 512	-6 071 633
Årets avskrivningar	-1 086 879	-1 086 879
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 245 391</b>	<b>-7 158 512</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 851 541</b>	<b>49 938 420</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 554	27 554
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 554</b>	<b>27 554</b>
Ingående avskrivningar	-27 554	-22 044
Årets avskrivningar	0	-5 510
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 554</b>	<b>-27 554</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 41 854 838 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	41 642 514	41 854 500
	<b>41 642 514</b>	<b>41 854 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	212 324	213 000
	<b>212 324</b>	<b>213 000</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------

Fastighetsinteckning	42 600 000	42 600 000
	<b>42 600 000</b>	<b>42 600 000</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	40 793 218	41 002 500
	<b>40 793 218</b>	<b>41 002 500</b>

**Not 8 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult: Carina Ahlander, Redovisning i Lammhult AB

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Lund

*Rakel Jöndell*  
Rakel Jöndell  
Ordförande  
2026-04-07

*Mats Pålsson*  
Mats Pålsson  
  
2026-04-06

*Börje Hed*  
Börje Hed

*Erika Friberg Hed*  
Erika Friberg Hed

2026-04-06

2026-04-06

*Benjamin Wihlman*  
Benjamin Wihlman

*Josef Pålsson*  
Josef Pålsson  
Verkställande direktör  
2026-04-07

2026-04-06

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-07

RR Revision AB  
*Daniel Sjöman*

Daniel Sjöman  
Auktoriserad revisor



# RR REVISION AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastigheten Ottan AB, org.nr 559058-4172

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Ottan AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Ottan ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 Fastigheten Ottan 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastigheten Ottan AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastigheten Ottan 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund  
2026-04-07

*Daniel Sjöman*

Daniel Sjöman

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR