

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Niam VII Flottiljen AB**

**559265-7935**

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-14. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, 2025-06-05



Erik Rydström

Årsredovisning för  
**Niam VII Flottiljen AB**  
559265-7935

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-16
Underskrifter	17

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

ank=20250618;2025061904709

**Niam VII Flottiljen AB**  
559265-7935

1(17)

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Flottiljen AB, 559265-7935, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Boniam Property 3 AB, org nr 559338-6989. Båda bolagen har sitt säte i Stockholm. Boniam Property 3 AB ingår i en koncern där Niam Nordic VII AB, org nr 559396-7440, upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Flottiljen 26.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året som har någon påverkan på bolagets resultat, ställning och utveckling.

### Finansiering

Finansieringen sker genom intern- och externbelåning.

### Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på fastighet och uppgår till 0 tkr (17 364 tkr).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 14.

### Förväntad framtida utveckling

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om bolagets fortlevnad, då inga väsentliga osäkerheter anses föreligga rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot detta. Många företag har infört hybridarbete och Niam följer utvecklingen inom kommersiella fastigheter noga och är beredd att vidta åtgärder om hyresgästd fördelningen skulle förändras.

ank=20250618;2025061904710

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

2(17)

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	13 536	9 811	-	-
Resultat efter finansiella poster	461	-2 575	-3 702	-1 369
Balansomslutning	226 635	231 319	212 972	123 793
Soliditet %	29,1	31	-	-

**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

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 65 742 867, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	66 566 580
Årets resultat	-823 713
	65 742 867
Balanseras i ny räkning	65 742 867
<b>Summa</b>	<b>65 742 867</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

ank=20250618;2025061904711

**Niam VII Flottiljen AB**  
559265-7935

3(17)

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	4	13 536 411	9 810 585
Övriga rörelseintäkter		-	9 406
		<u>13 536 411</u>	<u>9 819 991</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-2 967 073	-2 479 130
Administrationskostnader	5	-744 283	-906 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 080 488	-1 559 745
<b>Rörelseresultat</b>		<u>7 744 567</u>	<u>4 874 274</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	50 747	39 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 334 665	-7 488 743
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>460 649</u>	<u>-2 575 123</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>460 649</u>	<u>-2 575 123</u>
Skatt på årets resultat	8	-1 284 361	-961 780
<b>Årets resultat</b>		<u>-823 712</u>	<u>-3 536 903</u>

ank=20250618;2025061904712

Niam VII Flottiljen AB  
559265-7935

4(17)

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	222 989 051	225 069 539
		<u>222 989 051</u>	<u>225 069 539</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>222 989 051</u>	<u>225 069 539</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	11	84	1 658
Fordringar hos koncernföretag		-	121 592
Övriga fordringar		37 060	19 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		268 943	253 519
		<u>306 087</u>	<u>395 983</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>3 340 314</u>	<u>5 853 814</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 646 401</u>	<u>6 249 797</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>226 635 452</u>	<u>231 319 336</u>

ank=20250618;2025061904713

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	12	100 000	100 000
		100 000	100 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		66 566 580	75 103 483
Årets resultat		-823 712	-3 536 903
		65 742 868	71 566 580
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 842 868</b>	<b>71 666 580</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för övriga skatter		2 246 141	961 780
		2 246 141	961 780
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	155 709 692	155 504 767
		155 709 692	155 504 767
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		55 073	28 547
Skulder till koncernföretag		-	233 001
Skatteskulder		-110 149	126 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 891 827	2 798 065
		2 836 751	3 186 209
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>226 635 452</b>	<b>231 319 336</b>

ank=20250618;2025061904714

## Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>3 380 696</b>	<b>-3 380 506</b>	<b>100 190</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-3 380 506	3 380 506	-
Årets resultat			-3 536 903	-3 536 903
Aktieägartillskott		75 103 293		75 103 293
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>75 103 483</b>	<b>-3 536 903</b>	<b>71 666 580</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>75 103 483</b>	<b>-3 536 903</b>	<b>71 666 580</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-3 536 903	3 536 903	-
Årets resultat			-823 712	-823 712
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		-		-
Utdelning		-5 000 000		-5 000 000
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>66 566 580</b>	<b>-823 712</b>	<b>65 842 868</b>

ank=20250618;2025061904715

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		7 744 567	4 874 274
Avskrivningar och nedskrivningar		2 080 488	1 559 745
Erlagd ränta		-7 334 665	-7 488 743
Erhållen ränta		50 747	39 346
Betald inkomstskatt		-1 722 510	91 068
		<u>818 627</u>	<u>-924 310</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>818 627</b>	<b>-924 310</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		1 575	-1 658
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		85 314	3 312 508
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		26 526	28 547
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		1 554 458	-209 805 099
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 486 500</b>	<b>-207 390 012</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-17 364 234
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-17 364 234</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		-	75 103 293
Upptagna lån		-	155 394 750
Amortering av skuld		-	110 017
Utdelning		-5 000 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 000 000</b>	<b>230 608 060</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 513 500</b>	<b>5 853 814</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>5 853 814</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 340 314</b>	<b>5 853 814</b>

ank=20250618;2025061904716

## Noter

### Not 1 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Detta är första gången företaget tillämpar RFR2.

Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga år i de finansiella rapporterna om inget annat anges.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

### Nya och ändrade standarder och tolkningar samt ändringar i RFR 2 2024

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2024 har inte medfört någon väsentlig skillnad för bolaget jämfört med nuvarande redovisningsprinciper.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

#### Hysesintäkter

Företagets hyresintäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Dessa intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

#### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal. Det har ej heller några leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

#### IFRS 16 Leasingavtal

Bolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

#### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### Aktuell skatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

9(17)

**Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

**Uppskjutna skattefordringar och skulder**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

**Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar.

Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång och övriga kostnader periodiseras över lånets löptid.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Förvaltningsfastigheter

100 år

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när de avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen i den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

**Nedskrivningar**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

**Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

10(17)

**Värdering av finansiella tillgångar**

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärde. Efter första redovisningstillfället värderas finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets principen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Bedömning görs vid varje balansdag om det finns någon indikation på att de finansiella anläggningstillgångarna har minskat i värde. Bedömningar sker individuellt för varje finansiellt instrument.

**Värdering av finansiella skulder**

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärde. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en korrigerande av lånets anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets räntekostnader enligt effektivräntemetoden. Efter första redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde

Negativ marknadsvärde och ränteswap skuldförs som övrig långfristig skuld.

**Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

**Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

**Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen tillsammans med tillhörande skatteeffekt.

**Not 3 Anställda och personalkostnader**

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

**Not 4 Operationella leasingåtaganden**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	13 255 984	10 554 275
Mellan ett och fem år	12 909 439	10 472 969
Senare än fem år	12 827 922	10 472 969
<b>Framtida leasingutgifter</b>	<b>38 993 345</b>	<b>31 500 213</b>

**Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

ank=20250618;2025061904719

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

11(17)

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-87 676	-109 000
<b>Summa</b>	<b>-87 676</b>	<b>-109 000</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	50 747	39 346
<b>Summa</b>	<b>50 747</b>	<b>39 346</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, bank	-7 124 954	-5 454 670
Övriga finansiella kostnader	-209 711	-2 034 073
<b>Summa</b>	<b>-7 334 665</b>	<b>-7 488 743</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 284 361	-961 780
	<b>-1 284 361</b>	<b>-961 780</b>

**Avstämning årets skattekostnad**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	460 649	-2 575 123
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	-94 894	530 135
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 011 899	-4 045
Ej skattepliktiga intäkter	66	37
Skatteeffekt aktiverad ränta		-1 135 674
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	1 285 060	961 780
Outnyttjad underskott från tidigare år	351 704	
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 284 361	-961 780
Förändring ej värderat underskottsavdrag	-530 037	-352 574
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-1 284 361</b>	<b>-962 121</b>

ank=20250618;2025061904720

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	226 629 284	18 580 760
-Omklassificering från pågående projekt	-	203 911 358
-Investeringar	-	4 137 166
<b>Vid årets slut</b>	<b>226 629 284</b>	<b>226 629 284</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 559 745	-
-Årets avskrivning	-2 080 488	-1 559 745
<b>Vid årets slut</b>	<b>-3 640 233</b>	<b>-1 559 745</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>222 989 051</b>	<b>225 069 539</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 269 Mkr (266). Värdering utförs årligen av externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

För att fastställa värdet har både kassaflödesmetoden och ortsprismetoden använts. Metoderna har använts för samtliga fastighetskategorier och fastigheternas värde har fastställts genom individuell värdering av respektive fastighet. Faktiska transaktioner på marknaden har beaktats vid samtliga värderingar.

I kassaflödesmetoden har bedömda betalningsströmmar under en fem- eller tioårsperiod redovisats. Restvärdet är beräknat utifrån det bedömda driftnettot år sex eller år elva, dividerat med marknadens direktavkastningskrav och diskonterat till nuvärde.

Vid användandet av ortsprismetoden har två delmetoder använts, dels normering av värdet för jämförbara fastigheter till värde i kronor per kvadratmeter uthyrbar yta (areametoden), dels normering till driftnettot (nettokapitaliseringsmetoden).

Av de indata som används vid fastighetsvärderingen utgör direktavkastningskrav, kalkylränta och vakansgrad de mest känsliga antagandena för värdering.

Följande värderingsantaganden har använts, direktavkastningskrav 3,90%, kalkylränta 5,91% och vakansgrad 0,00%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

**Not 10 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>	-	190 684 290
-Omklassificering till anläggningstillgångar	-	-203 911 358
-Investeringar	-	13 227 068
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

13(17)

**Not 11 Kundfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	84	23 915
Årets reserv för osäkra fordringar	-	-22 257
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>1 658</b>

<i>Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar-avsättningar gjorda</i>	<i>Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda</i>
<b>2024-12-31</b>			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	84	-	84
Förfallna sedan 91-180 dagar	-	-	-
Förfallna sedan mer än 181 dagar	-	-	-
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>84</b>
Ej förfallna fordringar	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>84</b>

**Not 12 Aktiekapital**

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	1000 st	1000 st
<b>Emitterade och betalda:</b>		
Aktiekapital (kvotvärde 100 SEK)	100 000	100 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 13 Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagens räntebärande lån. Skulden löper tills vidare och förfaller på anfordran.

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	155 709 692	155 504 767
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>155 709 692</b>	<b>155 504 767</b>

**Not 14 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämplade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

**Värdering av förvaltningsfastigheter**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

14(17)

**Uppskjutna skattefordringar**

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i betydligt lägre skatt.

**Hantering av osäkra fordringar**

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under omsättning.

**Bedömning vid tillämpning av redovisningsprinciper**

När företagsledningen tillämpar bolagets redovisningsprinciper görs olika bedömningar förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge betydande inverkan på det belopp som bolaget redovisar i de finansiella rapporterna.

**Not 15 Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

Niam VII Flottiljen AB är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyres- o kundfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	<i>Bokfört värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
<b>2024-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyres- och kundfordringar	84	84
Övriga kortfristiga fordringar	37 060	37 060
Kassa och bank	3 340 314	3 340 314
Fordringar hos koncernföretag	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 377 458</b>	<b>3 377 458</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-156 000 000	-156 000 000
Skulder till koncernföretag	-	-
Leverantörsskulder	-55 073	-55 073
<b>Summa</b>	<b>-156 055 073</b>	<b>-156 055 073</b>
<b>2023-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyres- och kundfordringar	1 658	1 658
Övriga kortfristiga fordringar	19 214	19 214
Kassa och bank	5 853 814	5 853 814
Fordringar hos koncernföretag	121 592	121 592
<b>Summa</b>	<b>5 996 278</b>	<b>5 996 278</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-156 000 000	-156 000 000
Skulder till koncernföretag	-233 001	-233 001
Leverantörsskulder	-28 547	-28 547
<b>Summa</b>	<b>-156 261 548</b>	<b>-156 261 548</b>

Värdering till verkligt värde

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

15(17)

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

**Kortfristiga fordringar och skulder**

För kortfristiga fordringar och skulder, så som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

**Skulder till kreditinstitut**

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Räntebärande skulder återfinns i nivå 3 i värderinghierarkin.

**Derivatinstrument**

Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.

**Ränterisk**

Fluktuationer i marknadsräntorna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Företaget använder ränteswappar i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att kunna påverka låneportföljens bindningstid.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och banktillgodohavanden uppgick till 152 659 686 kr (150 146 1860 kr).

**Kundkreditrisk**

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk kan hanteras med förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Niam VII Flottiljen AB. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 10.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Niam VII Flottiljen ABs finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

ank=20250618;2025061904724

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

16(17)

Tabellen nedan visar avtalade återstående kontraktsenliga löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna. Skulderna inkluderas i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

2024-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder	156 000 000	-	156 000 000	-
Leverantörsskulder	55 073	55 073	-	-

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

**Riskhantering av eget kapital**

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen som aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier och sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Summa eget kapital	65 842 867	71 666 580

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	156 000 000	156 000 000
<b>Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>	<b>156 000 000</b>	<b>156 000 000</b>
<i>Till förmån för koncernbolag</i>		
<b>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag;</b>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>156 000 000</b>	<b>156 000 000</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

ank=20250618;2025061904725

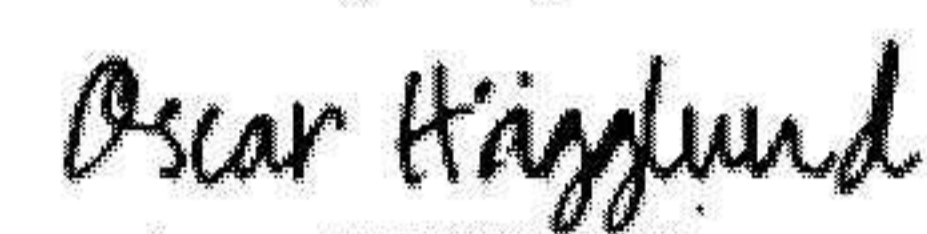
**Niam VII Flottiljen AB**  
559265-7935


17(17)

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
42E92A97BF4A45F...  
Erik Rydström  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
1ADD89258FE821F2...  
Oscar Hägglund  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
068985D474CB18...  
Fredrik Pappila  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
A7E96D79583848D...  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

ank=20250618;2025061904726

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Flottiljen AB, org.nr 559265-7935

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Flottiljen AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam VII Flottiljen ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Flottiljen AB 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 den 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. Den 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 att 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better  
working world

ank=20250618;2025061904728

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam VII Flottiljen AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Niam VII Flottiljen AB 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 ersättningskyldighet 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 försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: HLFJ1-P9VPB-HD16K-82PY4-16B20-ZMRIS

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-15 14:24:04 UTC



ank=20250618;2025061904729

Penneo dokumentnyckel: HLFJ1-P9VP8-HD16K-82PY4-16B20-ZMRIS

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.