

Årsredovisning för  
**Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB**  
556190-7964

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18
Underskrifter	19

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-27



Erik Rydström

Årsredovisning för  
**Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB**  
556190-7964

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18
Underskrifter	19

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB, 556190-7964, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VII Community Centers AB, org nr 559301-6750, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Niam VII Stationsfastigheter AB, org nr 559301-6917. Alla bolagen har säte i Stockholm.

Niam VII Stationsfastigheter AB ingår i en koncern där Niam Nordic VII KB, org nr 969786-6037, upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Tumba Centrum 1, Botkyrka.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB har under året bedrivit verksamhet med oförändrad riktning. Rysslands invasion av Ukraina och Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret.

### Finansiering

Finansieringen sker genom intern och externbelåning.

### Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på befintlig fastighet och uppgår till 6 472 tkr (34 119 tkr).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 20.

### Förväntad framtida utveckling

Niams uppfattning är att Rysslands invasion av Ukraina inte har någon direkt påverkan på den nordiska fastighetsmarknaden. Kriget i Ukraina, i kombination med den inbyggda inflexibiliteten i logistikkedjan, har dock en tydlig påverkan på inflationen. Både räntor och byggkostnader stiger och har orsakat en diskrepans mellan köparnas och säljarnas förväntningar, men denna förväntas gradvis minska under det kommande året. Hyresmarknaden fortsätter ligga kvar med hög efterfrågan, med oförändrade eller till och med ökade hyresnivåer, i de nordiska marknaderna. En följd av pandemin är ett ökat distans- och hybridarbete inom vissa sektorer, vars potentiella påverkan på intäkter och tillgångsvärden bevakas kontinuerligt, men bedöms ej ha påverkat bolaget väsentligen före eller efter balansdagen.

**Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB**  
556190-7964

2(19)

<b>Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning</b>	<i>Belopp i Tkr</i>				
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	55 088	63 077	58 053	58 823	58 872
Resultat efter finansiella poster	-26 255	-5 264	12 502	14 921	13 203
Balansomslutning	636 781	640 324	428 249	449 402	435 151
Soliditet %	10,6	12,8	41	43	41

**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 57 275 073, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	70 770 753
Årets resultat	-13 495 680
	<u>57 275 073</u>
Balanseras i ny räkning	57 275 073
<b>Summa</b>	<b><u>57 275 073</u></b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2023062915486

**Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB**  
556190-7964

3(19)

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	4	55 088 107	63 077 251
Övriga rörelseintäkter		-	13 759
		<u>55 088 107</u>	<u>63 091 010</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	5	-30 974 946	-27 238 811
Administrationskostnader	5	-6 110 113	-1 553 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11,12	-20 886 134	-19 649 892
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-2 883 086</u>	<u>14 648 602</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	15 582	699
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-23 387 073	-19 913 032
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-26 254 577</u>	<u>-5 263 731</u>
Bokslutsdispositioner	8	13 561 987	43 999 328
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-12 692 590</u>	<u>38 735 597</u>
Skatt på årets resultat	9	-803 090	-9 286 918
<b>Årets resultat</b>		<u>-13 495 680</u>	<u>29 448 679</u>

2023062915487

**Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB**  
556190-7964

4(19)

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	10	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	553 109 194	543 986 943
Byggnads- o markinventarier	12	44 915 045	49 019 605
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	13	3 967 434	25 156 590
		<u>601 991 673</u>	<u>618 163 138</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>601 991 673</b>	<b>618 163 138</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	1 617 811	5 590 132
Fordringar hos koncernföretag		14 570 508	1 008 521
Övriga fordringar		5 491 594	8 592 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 773 533	2 189 736
		<u>24 453 446</u>	<u>17 381 181</u>
<i>Kassa och bank</i>		10 335 385	4 780 088
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 788 831</b>	<b>22 161 269</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>636 780 504</b>	<b>640 324 407</b>

2023062915488

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	16	9 200 000	9 200 000
Reservfond		929 729	929 729
		<u>10 129 729</u>	<u>10 129 729</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		70 770 753	42 072 074
Årets resultat		-13 495 680	29 448 679
		<u>57 275 073</u>	<u>71 520 753</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>67 404 802</u>	<u>81 650 482</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för övriga skatter		3 000 056	2 196 966
		<u>3 000 056</u>	<u>2 196 966</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	381 572 268	387 772 234
Skulder till koncernföretag	17	135 622 123	135 622 123
		<u>517 194 391</u>	<u>523 394 357</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	17	6 945 659	3 968 949
Förskott från kunder		538 857	432 107
Leverantörsskulder		5 973 490	3 707 796
Skulder till koncernföretag		20 206 106	9 443 417
Skatteskulder		115 613	123 859
Övriga kortfristiga skulder		4 294 028	1 902 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	11 107 502	13 504 012
		<u>49 181 255</u>	<u>33 082 602</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>636 780 504</u>	<u>640 324 407</u>

## Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital</b>					
<b>2021-01-01</b>	<b>9 200 000</b>	<b>929 729</b>	<b>168 958 726</b>	<b>-38 913 603</b>	<b>140 174 851</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:			-38 913 603	38 913 603	
Årets resultat				29 448 679	29 448 679
Utdelning			-125 000 000		-125 000 000
Aktieägartillskott			31 837 405		31 837 405
Fusionsresultat			5 189 547		5 189 547
<b>Utgående eget kapital</b>					
<b>2021-12-31</b>	<b>9 200 000</b>	<b>929 729</b>	<b>42 072 075</b>	<b>29 448 679</b>	<b>81 650 482</b>
<b>Ingående eget kapital</b>					
<b>2022-01-01</b>	<b>9 200 000</b>	<b>929 729</b>	<b>42 072 074</b>	<b>29 448 679</b>	<b>81 650 482</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:			29 448 679	-29 448 679	
Årets resultat				-13 495 680	-13 495 680
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade			-750 000		-750 000
<b>Utgående eget kapital</b>					
<b>2022-12-31</b>	<b>9 200 000</b>	<b>929 729</b>	<b>70 770 753</b>	<b>-13 495 680</b>	<b>67 404 802</b>

2023062915490

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2 883 087	14 648 602
Avskrivningar och nedskrivningar		22 643 414	19 649 892
Erlagd ränta		-23 387 073	-19 913 032
Erhållen ränta		15 582	699
Betald inkomstskatt		-8 245	-10 610 974
		<u>-3 619 409</u>	<u>3 775 187</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-3 619 409</b>	<b>3 775 187</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		3 972 321	-320 638
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		2 517 401	50 884 311
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		2 265 694	2 135 407
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		10 864 495	-11 990 714
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>16 000 502</b>	<b>44 483 553</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 471 949	-290 574 894
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 471 949</b>	<b>-290 574 894</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		-750 000	31 837 405
Upptagna lån		-	529 069 868
Amortering av skuld		-3 223 256	-185 035 844
Utdelning		-	-125 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 973 256</b>	<b>250 871 429</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 555 297</b>	<b>4 780 088</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>4 780 088</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 335 385</b>	<b>4 780 088</b>

## 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.

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 2022

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2022 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.

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

#### *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.

**Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB**

556190-7964

**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.

**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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona 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	50 år
Hyresgästpassningar	Kontraktperioden

**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.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*  
Byggnads- och markinventarier

5 till 30år

### **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.

#### *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

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 i finansnetto.

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**

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis i Tkr.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	43 539	42 990
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	88 793	78 112
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	30 704	11 816
<b>Framtida leasingutgifter</b>	<b>163 036</b>	<b>132 918</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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-86 912	-110 688
<b>Summa</b>	<b>-86 912</b>	<b>-110 688</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	14 315	243
Övriga finansiella intäkter	1 267	456
<b>Summa</b>	<b>15 582</b>	<b>699</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, bank	-11 786 508	-8 954 605
Räntekostnader koncernföretag	-10 849 772	-10 429 520
Övriga räntekostnader	-750 793	-528 907
<b>Summa</b>	<b>-23 387 073</b>	<b>-19 913 032</b>

**Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB**  
556190-7964

12(19)

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
-Koncernbidrag	13 561 987	-
-Förändring av överavskrivningar	-	43 999 328
<b>Summa</b>	<b>13 561 987</b>	<b>43 999 328</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Justeringar avseende tidigare år	-	-7 089 952
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-803 090	-2 196 966
	<b>-803 090</b>	<b>-9 286 918</b>

**Avstämning årets skattekostnad**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	-12 692 591	38 735 598
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	2 614 674	-7 979 533
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-2 869 589	-2 249 435
Ej skattepliktiga intäkter	2 592	9 063 862
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	1 025 685	1 165 106
Skatteeffekt aktuell skattekostnad tidigare år	-	-7 089 952
Skatteeffekt skattemässiga underskott	-773 361	-
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld	-803 091	-2 196 966
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-803 090</b>	<b>-9 286 918</b>

**Not 10 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	124 290
-Avyttringar och utrantering	-	-124 290
Vid årets slut	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-124 290
-Avyttring och utrantering	-	124 290
Vid årets slut	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2023062915496

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	749 054 235	496 466 909
-Omklassificering från pågående projekt	23 681 154	-
-Nyanskaffningar	108 505	9 197 287
-Fusion övervärde	-	243 390 039
<b>Vid årets slut</b>	<b>772 843 894</b>	<b>749 054 235</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-205 067 292	-194 312 250
-Årets avskrivning	-14 667 408	-10 755 042
<b>Vid årets slut</b>	<b>-219 734 700</b>	<b>-205 067 292</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>553 109 194</b>	<b>543 986 943</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 647 Mkr (671 Mkr). 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 6,1%, kalkylränta 8,4% och vakansgrad 5,2%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

**Not 12 Byggnads- och markinventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	121 598 243	119 641 676
-Omklassificering från pågående projekt	2 114 166	1 956 567
	<u>123 712 409</u>	<u>121 598 243</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-72 578 638	-63 683 788
-Årets avskrivning	-6 218 726	-8 894 850
	<u>-78 797 364</u>	<u>-72 578 638</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>44 915 045</b>	<b>49 019 605</b>

**Not 13 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	25 156 590	2 191 619
Omklassificering	-25 795 320	-1 956 567
Omklassificering till resultaträkning	-1 757 280	-
Investeringar	6 363 444	24 921 538
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 967 434</b>	<b>25 156 590</b>

**Not 14 Kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	5 962 952	9 232 446
Årets reserv för osäkra fordringar	-4 345 141	-3 642 314
<b>Summa</b>	<b>1 617 811</b>	<b>5 590 132</b>

<i>Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar</i>		<i>Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda</i>
	<i>Förfallna fordringar</i>	<i>Förfallna avsättningar gjorda</i>	<i>Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda</i>
<b>2022-12-31</b>			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar			
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	177 796	-41 275	136 521
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	3 559	-3 559	-
Förfallna sedan 91-180 dagar	129 828	-100 977	28 851
Förfallna sedan mer än 181 dagar	4 600 455	-4 199 330	401 125
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>4 911 638</b>	<b>-4 345 141</b>	<b>566 497</b>
Ej förfallna fordringar	1 051 314	-	1 051 314
<b>Summa</b>	<b>5 962 952</b>	<b>-4 345 141</b>	<b>1 617 811</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	1 300 439	726 185
Övriga förutbetalda kostnader	1 473 094	1 463 551
<b>Summa</b>	<b>2 773 533</b>	<b>2 189 736</b>

**Not 16 Aktiekapital**

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	92 000 st	92 000 st
<b>Emitterade och betalda:</b>		
Vid årets början (kvotvärde 100 SEK)	9 200 000	9 200 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 200 000</b>	<b>9 200 000</b>

**Not 17 Räntebärande lån**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån ( rörlig ränta)	6 945 659	3 968 949
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån ( rörlig ränta)	381 572 268	387 772 234
Skulder till koncernföretag	135 622 123	135 622 123
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>524 140 050</b>	<b>527 363 306</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 205 654	7 657 785
Upplupna driftskostnader	1 410 944	3 384 267
Övriga upplupna kostnader	2 490 904	2 461 960
<b>Summa</b>	<b>11 107 502</b>	<b>13 504 012</b>

**Not 19 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade 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).

**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 (20,6%). Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i betydligt lägre skatt.

**Hantering av osäkra fordringar**

Hysesfordringar 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 20 Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

Niam VII Stationsfastigheter Tumba 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>2022-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyses- och kundfordringar	1 617 811	1 617 811
Övriga kortfristiga fordringar	5 491 594	5 491 594
Kassa och bank	10 335 385	10 335 385
Fordringar hos koncernföretag	14 570 509	14 570 509
<b>Summa</b>	<b>32 015 299</b>	<b>32 015 299</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning (intern och extern)	-526 563 550	-526 563 550
Skulder till koncernföretag	-20 206 106	-20 206 106
Leverantörsskulder	-5 973 490	-5 973 490
<b>Summa</b>	<b>-552 743 146</b>	<b>-552 743 146</b>
<b>2021-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyses- och kundfordringar	5 590 132	5 590 132
Övriga kortfristiga fordringar	8 592 792	8 592 792
Kassa och bank	4 780 088	4 780 088
Fordringar hos koncernföretag	1 008 521	1 008 521
<b>Summa</b>	<b>19 971 533</b>	<b>19 971 533</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning (intern)	-530 532 499	-530 532 499
Skulder till koncernföretag	-9 443 417	-9 443 417
Leverantörsskulder	-3 707 795	-3 707 795
<b>Summa</b>	<b>-543 683 711</b>	<b>-543 683 711</b>

Värdering till verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

**Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB**

556190-7964

17(19)

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 380 606 042 kr (390 130 288 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 Stationsfastigheter Tumba AB. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 14.

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

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

2022-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder	526 563 550	6 945 659	27 782 636	491 835 255
Leverantörsskulder	5 973 490	5 973 490		-

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.

**Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB**

556190-7964

18(19)

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	2022-12-31	2021-12-31
Summa eget kapital	67 404 802	81 650 482

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	396 894 850	396 894 850
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>396 894 850</b>	<b>396 894 850</b>

**Not 22 Transaktioner med närstående**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Inköp	2 678 332	2 684 578

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

2023062915502

**Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB**  
556190-7964

19(19)

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
42E92A97BF4A45F...  
**Erik Rydström**  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
9CD2E5CAD2BA4A3...  
**Pernilla Haag Arvidsson**  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
0C6985D474CB490...  
**Fredrik Pappila**  
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:  
  
A7F38D79583843D...  
**Fredric Hävrén**  
Auktoriserad revisor

2023062915503



Building a better  
working world

2023062915504

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB, org.nr 556190-7964

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam VII Stationsfastigheter Tumba ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Stationsfastigheter Tumba 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

## 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 Stationsfastigheter Tumba AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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

DocuSigned by:  
*Fredric Hävrén*

A7F36D79583843D...  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2023062915505

2023062915506

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: BB904354A93A4A7BABA2E697088F83F0 Status: Completed  
 Subject: Complete with DocuSign: Niam VII Stationsfastigheter AB AR 2022.pdf, 22 RB Niam VII Stationsfas...  
 Source Envelope:  
 Document Pages: 142 Signatures: 35 Envelope Originator:  
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Kerstin Widell  
 AutoNav: Enabled Stureplan 3, Box 7693  
 Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, Stockholm 103 95  
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna kerstin.widell@niam.com  
IP Address: 217.151.193.46

**Record Tracking**

Status: Original Holder: Kerstin Widell Location: DocuSign  
 4/27/2023 11:24:15 AM kerstin.widell@niam.com

**Signer Events**

Elsa Henrysson  
 Elsa.Henrysson@se.ey.com  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature Completed**

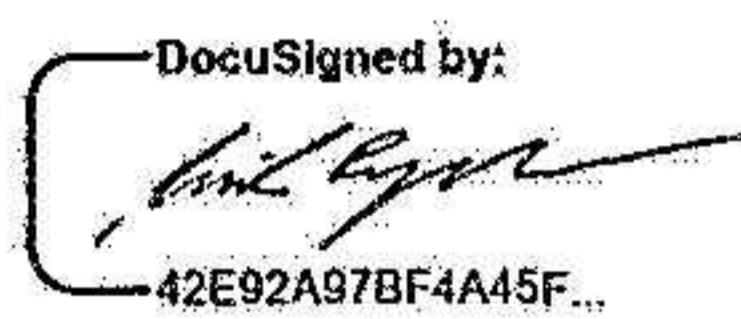
Using IP Address: 83.140.26.192

**Timestamp**

Sent: 4/27/2023 2:05:41 PM  
 Viewed: 4/27/2023 3:54:28 PM  
 Signed: 4/27/2023 4:13:52 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Accepted: 4/27/2023 3:54:28 PM  
 ID: d8ad52f4-417e-478e-bd24-e6f3a0065a22

Erik Rydström  
 erik.rydstrom@niam.com  
 Fund Manager  
 Niam AB  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
 Using IP Address: 95.202.189.0

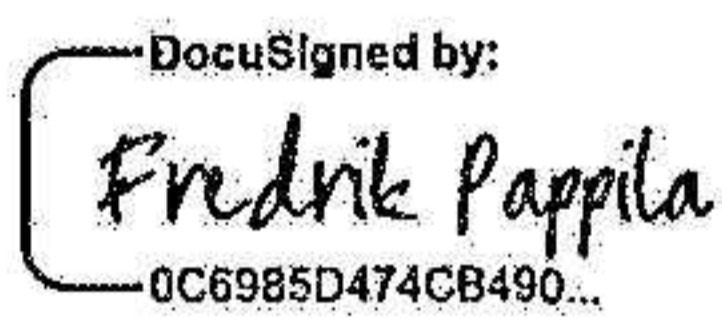
Sent: 4/27/2023 4:13:57 PM  
 Viewed: 4/27/2023 5:38:56 PM  
 Signed: 4/27/2023 5:39:14 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 7a03f549-8446-5623-af9d-fec1e94b66a2  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 4/27/2023 5:38:40 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

Fredrik Pappila  
 fredrik.pappila@niam.com  
 Business Controller  
 Niam AB  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/27/2023 4:13:58 PM  
 Viewed: 4/27/2023 4:19:20 PM  
 Signed: 4/27/2023 4:19:36 PM

**Authentication Details**

2023062915507

**Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

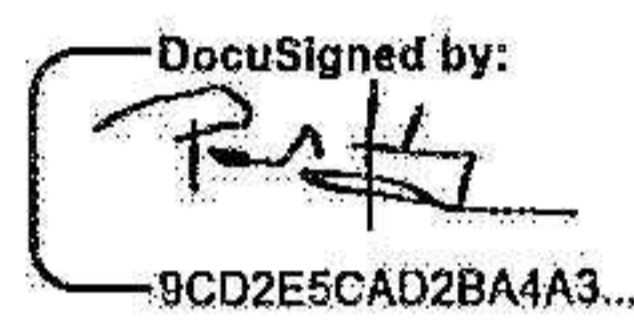
**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: bfa09d63-a96e-5c83-a6cf-8eea9bdac63c  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/27/2023 4:19:05 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 12/11/2020 10:34:36 AM  
ID: 04c16bb4-ee7-40ce-80f2-d91d48e0f139

Pernilla Haag Arvidsson  
pernilla.haag@niam.com  
Senior Controller



Sent: 4/27/2023 4:13:56 PM  
Viewed: 4/27/2023 4:15:50 PM  
Signed: 4/27/2023 4:16:14 PM

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 217.151.193.46

**Authentication Details**

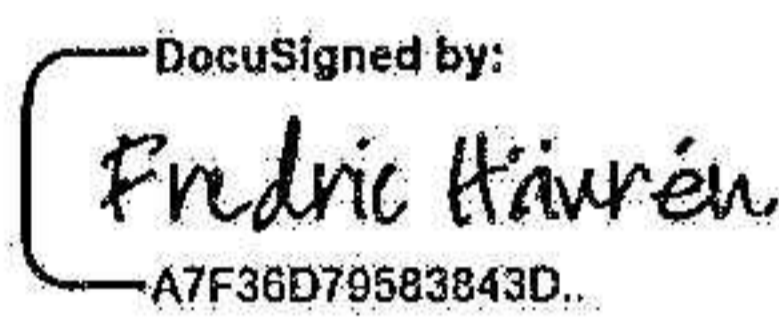
**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: ca80c152-444f-53c9-b358-38d6c3a475af  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/27/2023 4:15:33 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Fredric Hävrén  
fredric.havren@se.ey.com



Sent: 4/27/2023 5:39:19 PM  
Viewed: 4/27/2023 8:03:53 PM  
Signed: 4/27/2023 8:04:18 PM

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 94.255.240.75

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 44b87261-b875-5485-995b-27420eb64436  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/27/2023 8:03:35 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 3/16/2023 4:10:54 PM  
ID: f93a6fc4-2099-490c-b4b1-fe7b5277094e

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

2023062915508

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

4/27/2023 2:05:41 PM

Certified Delivered

Security Checked

4/27/2023 8:03:53 PM

Signing Complete

Security Checked

4/27/2023 8:04:18 PM

Completed

Security Checked

4/27/2023 8:04:18 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**