

Årsredovisning för
Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB
556829-3152

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-19
Underskrifter	20

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 Väsby AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-15. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition

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

Stockholm 2024-06-12


Erik Rydström

2024070427376

Årsredovisning för
Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB
556829-3152

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB, 556829-3152, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VII Community Centers AB, org nr 559301-6750. Niam VII Community Centers AB, ägs till 100% av Niam VII Stationsfastigheter AB. Alla bolagen har säte i Stockholm.

Niam VII Stationsfastigheter AB, org nr 559301-6917, ingår i en koncern där Niam Nordic VII AB, org nr 559396-7440, upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vilunda 6:60.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Finansiering

Finansieringen sker genom intern- och externbelåning.

Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på befintlig fastighet och uppgår till 8 980 tkr (22 343 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 19.

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 hyresgästfördelningen skulle förändras.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i Tkr 2019-12-31
Nettoomsättning	87 409	83 115	80 259	79 319	81 967
Resultat efter finansiella poster	-4 564	-32 596	-7 722	-9 126	-5 417
Balansomslutning	870 032	885 423	399 151	477 665	515 892
Soliditet %	40,00	8,43	0,70	0,71	0,68

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.

Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB

556829-3152

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 333 366 332, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	359 670 618
Årets resultat	-26 304 286
	<hr/>
	333 366 332
Balanseras i ny räkning	333 366 332
Summa	<hr/> 333 366 332

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

2024070427378

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	4	87 409 402	83 115 638
Övriga rörelseintäkter		769 816	782 170
		<u>88 179 218</u>	<u>83 897 808</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-23 277 491	-39 066 643
Fastighetsskatt		-5 256 000	-5 256 000
Administrationskostnader	5	-13 966 525	-16 025 107
Personalkostnader	3	-	-636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11	-24 990 132	-19 780 155
Rörelseresultat		<u>20 689 070</u>	<u>3 769 267</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	59 023	3 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-25 312 301	-36 368 065
Resultat efter finansiella poster		<u>-4 564 208</u>	<u>-32 595 723</u>
Bokslutsdispositioner	8	-22 269 591	-
Resultat före skatt		<u>-26 833 799</u>	<u>-32 595 723</u>
Skatt på årets resultat	9	529 513	-2 853 822
Årets resultat		<u>-26 304 286</u>	<u>-35 449 545</u>

2024070427379

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	796 855 630	811 474 799
Byggnads- o markinventarier	11	34 991 632	37 928 571
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	7 414 065	5 878 958
		<u>839 261 327</u>	<u>855 282 328</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>839 261 327</u>	<u>855 282 328</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	2 199 945	4 217 697
Fordringar hos koncernföretag		300 000	300 000
Aktuell skattefordran		906 926	906 926
Övriga fordringar		5 159 713	3 084 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 265 144	4 166 503
		<u>13 831 728</u>	<u>12 675 376</u>
Kassa och bank		<u>16 938 927</u>	<u>17 465 460</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>30 770 655</u>	<u>30 140 836</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>870 031 982</u>	<u>885 423 164</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		359 670 618	106 772 229
Årets resultat		-26 304 286	-35 449 545
		<u>333 366 332</u>	<u>71 322 684</u>
Summa eget kapital		<u>333 416 332</u>	<u>71 372 684</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		18 581 080	3 245 314
		<u>18 581 080</u>	<u>3 245 314</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		1 766 436	2 295 949
		<u>1 766 436</u>	<u>2 295 949</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	468 170 676	484 071 538
Skulder till koncernföretag	16	-	268 258 363
		<u>468 170 676</u>	<u>752 329 901</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	15 372 288	12 810 240
Leverantörsskulder		2 426 996	4 052 680
Skulder till koncernföretag		7 062 795	16 095 502
Övriga kortfristiga skulder		4 475 392	2 268 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	18 759 987	20 952 838
		<u>48 097 458</u>	<u>56 179 316</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>870 031 982</u>	<u>885 423 164</u>

Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	20 749 094	-20 582 360	216 734
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-20 582 360	20 582 360	-
Årets resultat			-35 449 545	-35 449 545
Aktieägartillskott		19 200 000		19 200 000
Fusionsresultat		87 405 495		87 405 495
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	106 772 229	-35 449 545	71 372 684
Ingående eget kapital 2023-01-01	50 000	106 772 229	-35 449 545	71 372 683
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-35 449 545	35 449 545	
Årets resultat			-26 304 286	-26 304 286
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		288 347 934		288 347 935
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	359 670 618	-26 304 286	333 416 332

2024070427382

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		20 689 070	3 769 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		11 198	-2 454 623
Avskrivningar och nedskrivningar		24 990 132	19 780 155
Erlagd ränta		-25 312 301	-36 368 065
Erhållen ränta		59 023	3 075
Betald skatt		-	-2 232 500
		<u>20 437 122</u>	<u>-17 502 691</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		20 437 122	-17 502 691
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- o kundfordringar		2 017 752	-3 105 572
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-3 174 104	24 799 896
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-1 625 685	585 773
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		4 137 525	-349 683 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 792 610	-344 906 091
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 980 329	-464 977 754
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 980 329	-464 977 754
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	19 200 000
Upptagna lån		-	773 804 200
Amortering av skuld		-13 338 814	-8 664 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 338 814	784 340 140
Årets kassaflöde		-526 533	-25 543 705
Likvida medel vid årets början		17 465 460	43 009 165
Likvida medel vid årets slut		16 938 927	17 465 460

2024070427383

Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB

556829-3152

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.

Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas och endast väsentlig information om redovisningsprinciper presenteras.

Nya och ändrade standarder och tolkningar samt ändringar i RFR 2 2023

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2023 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

Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB

556829-3152

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.

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 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	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

Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB

556829-3152

10(19)

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

Hyresavtalen 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.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	88 145	74 763
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	160 705	116 663
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	33 013	30 698
Framtida leasingutgifter	281 863	222 124

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.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-96 241	-750 154
Summa	-96 241	-750 154

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	59 023	3 074
Summa	59 023	3 074

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-19 956 341	-13 035 564
Räntekostnader koncernföretag	-3 994 070	-22 323 600
Övriga räntekostnader	-1 361 890	-1 008 901
Summa	-25 312 301	-36 368 065

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncernbidrag	-6 933 825	-
Förändring av överavskrivningar	-15 335 766	-
Summa	-22 269 591	-

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	529 513	-2 853 822
	529 513	-2 853 822

Avstämning årets skattekostnad

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-26 833 799	-32 595 725
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	5 527 763	6 714 719
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-819 287	-6 309 713
Ej skattepliktiga intäkter	12 159	168
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-2 717 648	-336 605
Skatteeffekt skattemässiga underskott	-	-68 569
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld	529 513	-2 853 822
Skatt på ej avdragsgilla räntekostnader	-2 002 987	-
Redovisad skatt	529 513	-2 853 822

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	915 490 307	310 363 708
-Omklassificering från inventarier o verktyg	-	44 977 229
-Investeringar	1 405 882	11 505 702
-Omklassificering från pågående projekt	3 500 000	18 603 606
-Fusion övervärde	-	530 040 062
-Omklassificering till resultaträkningen	-3 853	-
Vid årets slut	920 392 336	915 490 307
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-104 015 508	-65 953 131
-Omklassificering från inventarier o verktyg	-	-26 203 596
-Årets avskrivning	-19 521 198	-11 858 781
Vid årets slut	-123 536 706	-104 015 508
Redovisat värde vid årets slut	796 855 630	811 474 799

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 877 Mkr (894 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 7,20%, kalkylränta 9,34% och vakansgrad 20,63%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

Not 11 Byggnads- och markinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	152 414 230	179 507 120
-Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	-44 977 229
-Investeringar	-	7 346
-Omklassificering från pågående projekt	2 539 340	17 876 993
-Omklassificering till resultaträkningen	-7 345	-
	154 946 225	152 414 230
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-114 485 659	-132 767 881
-Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	26 203 596
-Årets avskrivning	-5 468 934	-7 921 374
	-119 954 593	-114 485 659
Redovisat värde vid årets slut	34 991 632	37 928 571

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	5 878 958	31 529 418
-Investeringar	7 574 447	10 830 139
-Omklassificering	-6 039 340	-36 480 599
Redovisat värde vid årets slut	7 414 065	5 878 958

2024070427389

Not 13 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	3 947 537	6 453 401
Årets reserv för osäkra fordringar	-1 747 592	-2 235 704
Summa	2 199 945	4 217 697

	Förfallna fordringar	Förfallna avsättningar gjorda	Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda
Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar			
2023-12-31			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	171 775	-	171 775
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	143 158	-	143 158
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	246 981	-	246 981
Förfallna sedan 91-180 dagar	114 328	-	114 328
Förfallna sedan mer än 181 dagar	3 271 295	-1 747 592	1 523 703
Summa förfallna fordringar	3 947 537	-1 747 592	2 199 945
Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	3 947 537	-1 747 592	2 199 945

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade hyresrabatter	4 256 912	2 042 363
Upplupna intäkter	172 800	390 734
Övriga förutbetalda kostnader	835 432	1 733 406
Summa	5 265 144	4 166 503

Not 15 Aktiekapital

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	500 st	500 st
Emitterade och betalda:		
Vid årets början (kvotvärde 100 SEK)	50 000	50 000
Vid årets slut	50 000	50 000

Not 16 Räntebärande lån

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

Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB

556829-3152

15(19)

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	15 372 288	12 810 240
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	468 170 676	484 071 538
Skulder till koncernföretag	-	268 258 363
Summa långfristiga skulder	483 542 964	765 140 141

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	12 355 002	10 765 434
Upplupna driftskostnader	2 544 868	4 886 646
Övriga upplupna kostnader	3 860 117	5 300 758
Summa	18 759 987	20 952 838

Not 18 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).

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

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.

2024070427391

Not 19 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Niam VII Stationsfastigheter Väsby 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.

	Bokfört värde	Verkligt värde
2023-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- och kundfordringar	2 199 945	2 199 945
Övriga kortfristiga fordringar	5 159 713	5 159 713
Kassa och bank	16 938 927	16 938 927
Summa	24 298 585	24 298 585
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-488 070 094	-488 070 094
Skulder till koncernföretag	-7 062 795	-7 062 795
Leverantörsskulder	-2 426 996	-2 426 996
Summa	-497 559 885	-497 559 885
2022-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- och kundfordringar	4 217 697	4 217 697
Övriga kortfristiga fordringar	3 084 250	3 084 250
Kassa och bank	17 465 461	17 465 461
Summa	24 767 408	24 767 408
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-502 801 869	-502 801 869
Skulder till koncernföretag	-284 353 865	-284 353 865
Leverantörsskulder	-4 052 680	-4 052 680
Summa	-791 208 414	-791 208 414

Värdering till verkligt värde

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

Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB

556829-3152

17(19)

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 471 131 168 kr (485 336 409 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 Väsby AB.

Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 13.

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

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

2023-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	488 070 094	15 372 288	61 489 152	411 208 654
Leverantörsskulder	2 426 996	2 426 996		

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	2023-12-31	2022-12-31
Summa eget kapital	333 416 332	71 372 684

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	512 409 548	512 409 548
Summa ställda säkerheter	512 409 548	512 409 548

Not 21 Transaktioner med närstående

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp	3 461 124	3 306 159

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB
556829-3152


19(19)

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F
Erik Rydström
Ordförande

DocuSigned by:

59BFB416724E48D
Hans Lisserkers
Styrelseledamot

DocuSigned by:

0C6985D474CB490
Fredrik Pappila
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:

A7F36D79583843D
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2024070427395



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NIAM VII Stationsfastigheter Väsby AB, org.nr 556829-3152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NIAM VII Stationsfastigheter Väsby AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NIAM VII Stationsfastigheter Väsby ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till NIAM VII Stationsfastigheter Väsby AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 revisionsred 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 Väsby AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Väsby 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:

 A7F36D79583843D
 Fredric Hävrén
 Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: B3113BD1A5034701A22CB9E9AF92F512

Subject: ÅR Fond VII Batch 1

Source Envelope:

Document Pages: 347

Certificate Pages: 7

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:

Pernilla Nöjd

Stureplan 3, Box 7693

Stockholm, Stockholm 103 95

pernilla.nojd@niam.com

IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original

4/29/2024 8:39:17 AM

Holder: Pernilla Nöjd

pernilla.nojd@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

Elsa Henrysson

Elsa.Henrysson@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed

Using IP Address: 147.161.188.111

Timestamp

Sent: 4/29/2024 9:21:28 AM

Viewed: 4/29/2024 11:21:04 AM

Signed: 4/29/2024 11:55:42 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/29/2024 11:55:41 AM

ID: 1fcffd74-1209-41de-9bee-a3cf80fc75a6

Erik Rydström

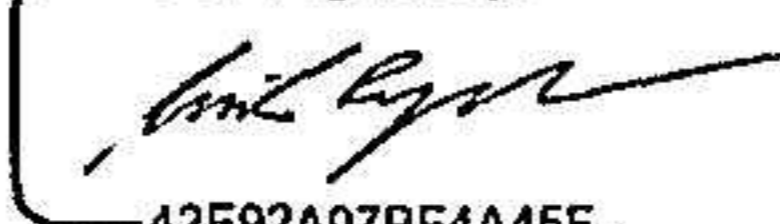
erik.rydstrom@niam.com

Fund Manager

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:



42E92A97BF4A45F..

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/29/2024 11:55:49 AM

Viewed: 4/29/2024 11:58:16 AM

Signed: 4/29/2024 11:58:51 AM

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: 62911390-829c-5cfc-91c6-e3795981da6a

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/29/2024 11:58:00 AM

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)

DocuSigned by:



0C6985D474CB490.

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/29/2024 11:55:50 AM

Viewed: 4/29/2024 12:34:41 PM

Signed: 4/29/2024 12:35:10 PM

Authentication Details

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: 82e2ae7d-5a3d-5930-8c76-8e3ebbba7d82
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 12:34:28 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/11/2020 10:34:36 AM
ID: 04c16bb4-eec7-40ce-80f2-d91d48e0f139

Hans Lisserkers
hans.lisserkers@niam.com
Head of Project Development
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

59BFB416724E48D...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/29/2024 11:55:50 AM
Viewed: 4/29/2024 12:45:15 PM
Signed: 4/29/2024 12:45:54 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: 9d5b31ee-cf51-5fe7-90ab-b4059bea3e7b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 12:44:57 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Oscar Hägglund
oscar.haggglund@niam.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

083B54C32FAE452...

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

Sent: 4/29/2024 11:55:51 AM
Viewed: 4/29/2024 12:22:12 PM
Signed: 4/29/2024 12:22:54 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: c8919402-97c0-57f4-8d97-9c168f1ce4db
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 12:21:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/29/2024 12:22:12 PM
ID: 6b77edbc-9dbc-450f-b410-7fa109a2c598

Fredric Hävrén
fredric.havren@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 147.161.188.96

Sent: 4/29/2024 12:46:03 PM
Viewed: 4/29/2024 2:31:58 PM
Signed: 4/29/2024 2:33:12 PM

Authentication Details

2024070427399

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: 9fa36996-6495-5fab-9c3d-46b0416e5b01
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/29/2024 2:28:23 PM

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: 9fa36996-6495-5fab-9c3d-46b0416e5b01
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/29/2024 2:29:12 PM

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: 9fa36996-6495-5fab-9c3d-46b0416e5b01
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/29/2024 2:30:28 PM

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: 9fa36996-6495-5fab-9c3d-46b0416e5b01
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/29/2024 2:31:41 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****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

4/29/2024 9:21:28 AM

2024070427400

Envelope Summary Events

Certified Delivered
Signing Complete
Completed

Status

Security Checked
Security Checked
Security Checked

Timestamps

4/29/2024 2:31:58 PM
4/29/2024 2:33:12 PM
4/29/2024 2:33:12 PM

Payment Events**Status****Timestamps**

Electronic Record and Signature Disclosure

202407042101

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Niam AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Niam AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: madeleine.saverus.haggqvist@niam.com

To advise Niam AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Niam AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Niam AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Niam AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Niam AB during the course of your relationship with Niam AB.