

Årsredovisning för

# Fastighets AB Vattenbrunnen

556928-0299

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

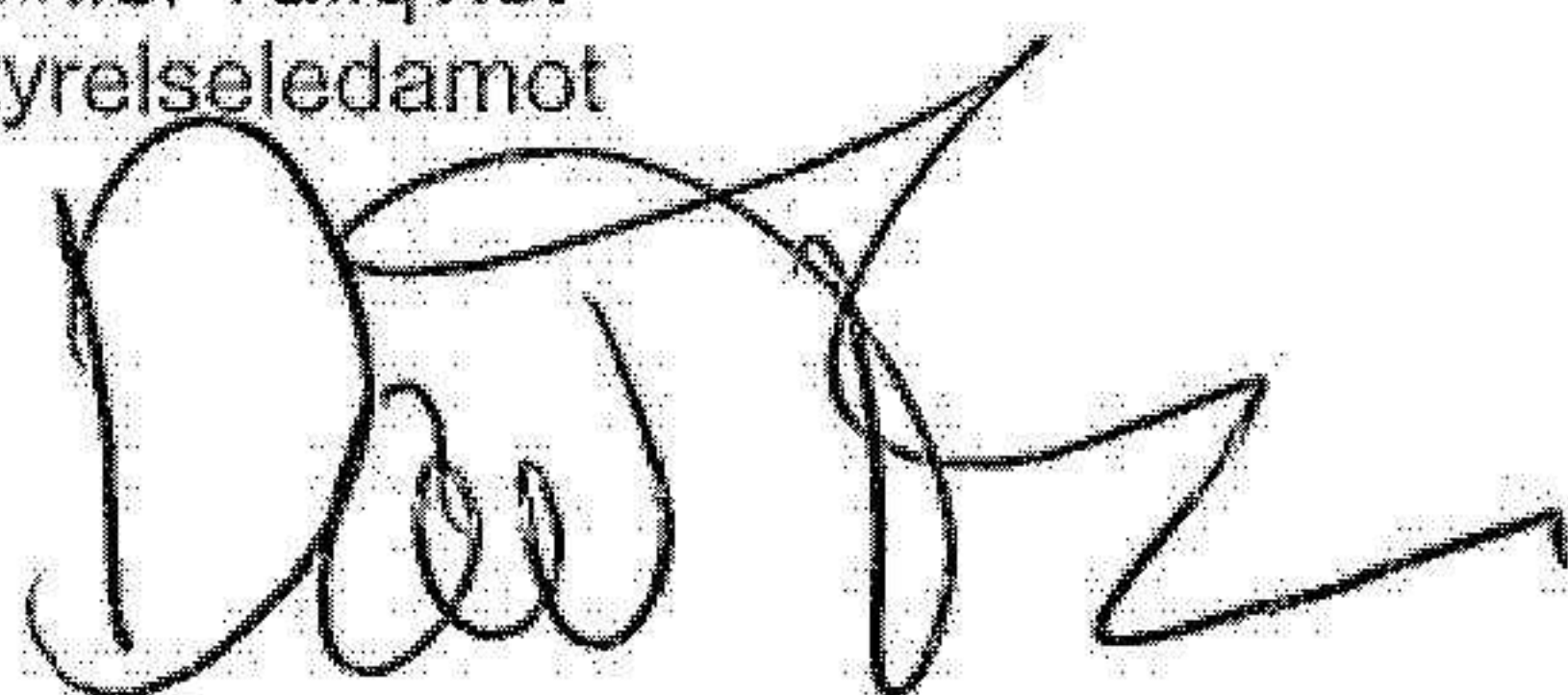
## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vattenbrunnen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-28. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm, 2024-06-28

Daniel Tallqvist  
Styrelseledamot



Denne kopië overensstämmer  
med originalet.  
Mathias Benckert

Mathias Benckert  
+46 720 7140 60

2024070532225

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Vattenbrunnen**  
556928-0299

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                                  | 8-16 |
| Underskrifter                          | 17   |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Vattenbrunnen (556928-0299), avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Verksamhetens art och inriktning

Fastighets AB Vattenbrunnen (556928-0299) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

Fastighets AB Vattenbrunnen äger fastigheten Upplands-Bro Viby 19:101. Byggnaden består av hyreslokaler.

Ägarförhållanden

Fastighets AB Vattenbrunnen är ett helägt dotterbolag till GNSWE CP Open-Ended Holding AB (org.nr 559328-3459) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

|                                   | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | Belopp i Tkr<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| Nettoomsättning                   | 6 513      | 6 248      | 6 007      | 5 735      | 5 451                      |
| Resultat efter finansiella poster | -1 488     | -2 298     | 665        | 1 348      | 947                        |
| Balansomslutning                  | 141 382    | 142 361    | 62 523     | 67 132     | 68 292                     |
| Soliditet % (1)                   | 27,1       | 28,2       | 6,1        | 6,7        | 4,8                        |

1. Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

2024070532226

Fastighets AB Vattenbrunnen  
556928-0299

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

| belopp i kr           | Belopp i kr |
|-----------------------|-------------|
| balanserat resultat   | 40 145 062  |
| årets resultat        | -1 920 795  |
|                       | 38 224 267  |
| i ny räkning överförs | 38 224 267  |
|                       | 38 224 267  |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.  
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

2024070532227

Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                                             | 4   | 6 513 007                 | 6 248 386                 |
|                                                                             |     | 6 513 007                 | 6 248 386                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                  |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                                         | 5   | -1 427 085                | -1 234 104                |
| Övriga externa kostnader                                                    | 6   | -1 159 214                | -1 751 312                |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 10  | -2 580 060                | -2 574 346                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | 1 346 648                 | 688 624                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                   | 7   | 162 450                   | 34 465                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 7   | -2 997 242                | -3 021 045                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | -1 488 144                | -2 297 956                |
| Bokslutsdispositioner                                                       | 8   | -474 822                  | -                         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | -1 962 966                | -2 297 956                |
| Skatt på årets resultat                                                     | 9   | 42 171                    | -76 496                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | -1 920 795                | -2 374 452                |

2024070532228

Fastighets AB Vattenbrunnen  
556928-0299

Balansräkning

| Belopp i kr                                                                    | Not | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                                                     |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                                                          |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar                                               |     |             |             |
| Byggnader och mark                                                             | 10  | 133 524 861 | 136 104 921 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10  | 1 766 044   | -           |
|                                                                                |     | 135 290 905 | 136 104 921 |
| Finansiella anläggningstillgångar                                              |     |             |             |
| Uppskjuten skattefordran                                                       | 11  | 6 533       | 10 943      |
| Övriga långfristiga fordringar                                                 | 12  | 1 093 785   | 1 529 131   |
|                                                                                |     | 1 100 318   | 1 540 074   |
| Summa anläggningstillgångar                                                    |     | 136 391 223 | 137 644 995 |
| Omsättningstillgångar                                                          |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                                                        |     |             |             |
| Kundfordringar                                                                 |     | 71 950      | -           |
| Aktuell skattefordran                                                          |     | 128 937     | 128 937     |
| Övriga fordringar                                                              |     | 99 582      | 26 986      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 452 156     | 742 731     |
|                                                                                |     | 752 625     | 898 654     |
| Kassa och bank                                                                 |     | 4 238 527   | 3 817 600   |
| Summa omsättningstillgångar                                                    |     | 4 991 152   | 4 716 254   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                                                               |     | 141 382 375 | 142 361 249 |

2024070532230

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |             |             |
| Eget kapital                                 |     |             |             |
| Bundet eget kapital                          |     |             |             |
| Aktiekapital                                 |     | 50 000      | 50 000      |
|                                              |     | 50 000      | 50 000      |
| Fritt eget kapital                           |     |             |             |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | 40 145 062  | 42 519 515  |
| Årets resultat                               |     | -1 920 795  | -2 374 452  |
|                                              |     | 38 224 267  | 40 145 063  |
| Summa eget kapital                           |     | 38 274 267  | 40 195 063  |
| Avsättningar                                 |     |             |             |
| Avsättningar för övriga skatter              | 11  | 1 325 640   | 1 372 221   |
|                                              |     | 1 325 640   | 1 372 221   |
| Långfristiga skulder                         |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13  | 62 653 500  | 62 527 500  |
| Skulder till koncernföretag                  | 13  | 37 638 000  | 37 638 000  |
|                                              |     | 100 291 500 | 100 165 500 |
| Kortfristiga skulder                         |     |             |             |
| Leverantörsskulder                           |     | 87 781      | 43 879      |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 828 681     | -           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 219 218     | 185 230     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 355 288     | 399 356     |
|                                              |     | 1 490 968   | 628 465     |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 141 382 375 | 142 361 249 |

Rapport över förändring i eget kapital

|                          | Aktiekapital | Bundna<br>reserver | Balanserat<br>Resultat | Årets<br>Resultat | Summa<br>eget kapital |
|--------------------------|--------------|--------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Ingående<br>eget kapital |              |                    |                        |                   |                       |
| 2022-01-01               | 50 000       |                    | 4 435 565              | -641 727          | 3 843 837             |
| Balanserat resultat      |              |                    | -641 727               | 641 727           |                       |
| Fusionsresultat          |              |                    | 38 725 677             |                   | 38 725 677            |
| Årets resultat           |              |                    |                        | -2 374 452        | -2 374 452            |
| Utgående<br>eget kapital |              |                    |                        |                   |                       |
| 2022-12-31               | 50 000       |                    | 42 519 515             | -2 374 452        | 40 195 062            |
| Ingående<br>eget kapital |              |                    |                        |                   |                       |
| 2023-01-01               | 50 000       |                    | 42 519 514             | -2 374 452        | 40 195 062            |
| Balanserat resultat      |              |                    | -2 374 452             | 2 374 452         |                       |
| Årets resultat           |              |                    |                        | -1 920 795        | -1 920 795            |
| Utgående<br>eget kapital |              |                    |                        |                   |                       |
| 2023-12-31               | 50 000       | -                  | 40 145 062             | -1 920 795        | 38 274 267            |

2024070532231

2024070532232

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | Not | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                           |                           |
| Rörelseresultat före finansiella poster                                             |     | 1 346 649                 | 688 624                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar                  |     | 2 580 060                 | 1 777 272                 |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster                                              |     | -3                        | -                         |
|                                                                                     |     | 3 926 706                 | 2 465 896                 |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 162 450                   | 34 465                    |
| Betald ränta                                                                        |     | -2 517 382                | -2 895 045                |
| Betald inkomstskatt                                                                 |     | -                         | -207 998                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>1 571 774</b>          | <b>-602 682</b>           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           |     | -71 950                   | -                         |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar                                  |     | 217 979                   | 1 954 836                 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       |     | 43 902                    | -234 082                  |
| Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder                                     |     | -                         | -1 680 882                |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |     | 33 988                    | -                         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (UKFI)                                 |     | -44 068                   | -                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>1 751 625</b>          | <b>-562 810</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                           |                           |
| Investeringar i materialla anläggningstillgångar                                    |     | -1 766 044                | -                         |
| Förändring i övriga finansiella anläggningstillgångar                               |     | -                         | -                         |
| Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar                               |     | 435 347                   | 435 347                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-1 330 697</b>         | <b>435 347</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                   |     | -                         | -7 636 000                |
| Upptagna lån                                                                        |     | -                         | 7 636 000                 |
| Fusionerad kassa                                                                    |     | -                         | 1 629 165                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-</b>                  | <b>1 629 165</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>420 928</b>            | <b>1 501 702</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>3 817 600</b>          | <b>2 315 898</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>4 238 528</b>          | <b>3 817 600</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighets AB Vattenbrunnen, organisationsnummer 556928-0299, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och företagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Företaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation *RFR 2. Redovisning för juridiska personer*.

Rekommendationen innebär att företaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för företaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i företagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen (1995:1554).

#### Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av företaget

Inga kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms få någon väsentlig effekt på företagets redovisning.

#### Förutsättningar vid upprättande av företagets finansiella rapporter

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i företaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste krona. Företagets redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av företagets finansiella rapporter sammanfattas nedan.

#### Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i företaget består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i företaget består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i företagets ägo även om avtalet kan löpa på ett flertal år. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt.

Företaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 och redovisar samtliga leasingavtal som operationella.

#### Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

#### Övriga kostnader

Övriga kostnader utgörs av företagsspecifika kostnader för bland annat företagsadministration. Därutöver ingår kostnader för administration av gemensam art såsom revision, upprättande av årsredovisning, IT med mera.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. För ytterligare information se redovisningsprinciper för förvaltningsfastigheter.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas

genom tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader för att uppta lån.

**Redovisning av lånekostnader**

Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden.

**Ersättning till anställda**

Företaget har inte haft någon anställd personal under året.

**Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

**Transaktioner med närstående**

Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga priser.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är huruvida åtgärden innebär en förbättring jämfört med standarden före åtgärdens genomförande. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Vid den efterföljande värderingen redovisas förvaltningsfastigheter till upplupet anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

*Avskrivning*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen. Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

**Nyttjandeperiod**

|           |       |
|-----------|-------|
| Mark      | -     |
| Byggnader | 50 år |

*Nedskrivning*

De redovisade värdena på företagets tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas

för försäljning och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns skulder till kreditinstitut, skulder till koncernföretag samt leverantörsskulder.

#### **Redovisning och borttagande**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när företaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

#### **Klassificering och värdering**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i företaget som juridisk person, utan företaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I företaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Bokningar av reserveringar för förväntad kreditförlust baseras på företagets bedömningar utifrån framåtblickande faktorer.

För hyresfordringar som är förfallna med mer än 90 dagar görs en individuell bedömning om huruvida dessa kommer att generera inbetalningar och därefter görs en reservering om hela eller delar av fordringen om bedömningen är att så behövs.

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Företaget tillämpar ej säkringsredovisning.

#### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

#### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

2024070532236

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att rörelseresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen ska utvisa företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

**Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

**Verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 10 Förvaltningsfastigheter.

**Not 3 Finansiell riskhantering**

Företaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Företagets riskexponering ska vara begränsad vad val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

**Finansieringsrisk**

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till ofördelaktiga villkor. Genom att ha tillgång till många kreditgivare och kreditkällor begränsas finansierings- och refinansieringsrisken.

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Varje månad upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på företagsnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Företagets likvida medel uppgick per den 31 december 2023 till 4 238 tkr (3 818 tkr).

**Ränterisk**

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Ränterisk avser risk för att förändringar i ränteläget påverkar företagets upplåningskostnad. Ränterisk kan dels bestå av förändring i fastigheternas verkliga värde, dvs en prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, det vill säga en kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken.

Hantering av företagets ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. För att begränsa risken utvärderar företaget löpande bland annat räntetäckningsgraden. Varje kvartal upprättas även interna prognoser för räntan de kommande tolv månaderna. Syftet med prognoserna är att analysera hur förändringar i marknadsräntan påverkar företaget.

**Valutarisk**

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på företagets resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutarisken är mycket begränsad, då företaget inte har några tillgångar eller skulder i utländsk valuta.

**Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Risken att företagets hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Företagets hyresgäster kreditkontrolleras varvid information om deras finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig hyresgäst.

Bankgarantier, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för hyresgäster med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa hyresgästernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena av 4 556 tkr. Företaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

**Not 4 Hyresintäkter**

|                                         | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyresintäkter från uthyrning av lokaler | 6 513 007                 | 6 248 386                 |
| Summa                                   | 6 513 007                 | 6 248 386                 |

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| 2024         | 7 364 306  | 6 774 686  |
| 2025         | 7 364 306  | 6 774 686  |
| 2026 (2026-) | 7 364 306  | 33 873 430 |
| 2027-        | 30 057 224 |            |
| Summa        | 52 150 142 | 47 422 802 |

**Not 5 Fastighetskostnader**

|                          | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
| Driftkostnader           | -1 170 518 | -1 022 786 |
| Reparation och underhåll | -47 891    | -2 649     |
| Fastighetsskatt          | -208 676   | -208 669   |
| Summa                    | -1 427 085 | -1 234 104 |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

Företaget har under året inte haft någon anställd person.

2024070532237

Not 7 Finansnetto

|                                                                         | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b> |                           |                           |
| Ränteintäkter, finansiella tillgångar                                   | 162 450                   | 34 465                    |
| <b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>                    | <b>162 450</b>            | <b>34 465</b>             |
| <br>Räntekostnader lån*                                                 | -1 593 345                | -1 524 288                |
| Räntekostnader, koncernföretag                                          | -1 403 897                | -1 496 757                |
| <b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>                    | <b>-2 997 242</b>         | <b>-3 021 045</b>         |
| <i>*Inklusive periodiserade uppläggningskostnader</i>                   |                           |                           |

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Företaget tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Företaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenade eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Företaget har bedömt att förväntade kreditförluster inte varit av väsentlig karaktär, varav ingen reservering har gjorts.

Not 8 Bokslutsdispositioner

|                       | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lämnade koncernbidrag | -474 822                  | -                         |
| <b>Summa</b>          | <b>-474 822</b>           | <b>-</b>                  |

Not 9 Skatt på årets resultat

|                                                                                                | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Aktuell skatt</b>                                                                           |                           |                           |
| Periodens skattekostnad                                                                        | -                         | -                         |
| Skatt korrigerig från tidigare år                                                              |                           | 2                         |
| <b>Summa aktuell skatt</b>                                                                     | <b>-</b>                  | <b>2</b>                  |
| <br><b>Uppskjuten skatt</b>                                                                    |                           |                           |
| Underskottsavdrag                                                                              | -4 410                    | 4 410                     |
| Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag | 46 581                    | -80 908                   |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                                                                  | <b>42 171</b>             | <b>-76 498</b>            |
| <b>Total redovisad skatt</b>                                                                   | <b>42 171</b>             | <b>-76 496</b>            |

Fastighets AB Vattenbrunnen  
556928-0299

Avstämning av effektiv skatt

|                                                                                                   | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Resultat före skatt                                                                               | -1 962 966                | -2 297 956                |
| Nominell skatt 20,6 % på resultat före skatt                                                      | 404 371                   | 473 379                   |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                                        | 691                       | -                         |
| Ej avdragsgilla kostnader, netto                                                                  | -373 682                  | -417 032                  |
| Skatt på grund av ändrad                                                                          | -                         | -                         |
| Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig<br>till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag | -46 581                   | -126 312                  |
| Underskottsavdrag                                                                                 | 15 201                    | -6 533                    |
| Förändring uppskjuten skatt                                                                       | 42 171                    | -                         |
| Skatt korrigering från tidigare år                                                                | -                         | 2                         |
| Redovisad effektiv skatt                                                                          | 42 171                    | -76 496                   |

2024070532239

2024070532240

Not 10 Förvaltningsfastigheter

|                                 | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden |             |             |
| -Vid årets början               | 144 524 796 | 61 013 365  |
| -Fusion, övervärde              | -           | 83 511 431  |
| -Investeringar                  | 1 766 044   | -           |
| Vid årets slut                  | 146 290 840 | 144 524 796 |
| Akkumulerade avskrivningar      |             |             |
| -Vid årets början               | -8 419 875  | -5 495 150  |
| -Avskrivningar genom fusion     | -           | -350 379    |
| -Årets avskrivning              | -2 580 060  | -2 574 346  |
| Vid årets slut                  | -10 999 935 | -8 419 875  |
| Redovisat värde vid årets slut  | 135 290 905 | 136 104 921 |
| Varav mark                      | 15 522 312  | 15 522 312  |

För upplysningsändamål görs årligen en extern värdering för företagets förvaltningsfastigheter. Externa värderingar har under 2023 utförts av Jones Lang LaSalle IP, Inc. företaget har till värderarna lämnat information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner.

Per den 31 december 2023 uppgick det verkliga värdet för företagets förvaltningsfastigheter till 121 200 tkr+/- 10% . Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämt restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal.

Marknadsvärdet understiger bokfört värde med ca 14 Mkr per bokslutsdagen. Denna nedgång anses inte vara bestående och i dagsläget bedöms inget nedskrivningsbehov föreligga

Not 11 Uppskjuten skatt

|                                                                     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Underskottsavdrag                                                   | 6 533      | 10 943     |
| Skattefordringar                                                    | 6 533      | 10 943     |
| Skilnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter | -1 325 640 | -1 372 221 |
| Skatteskulder                                                       | -1 325 640 | -1 372 221 |
| Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen             | -1 319 107 | -1 361 278 |

Not 12 Andra långfristiga fordringar

|                                  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: |            |            |
| -Vid årets början                | 1 529 131  | 1 964 477  |
| -Årets avskrivningar             | -435 346   | -435 346   |
| Redovisat värde vid årets slut   | 1 093 785  | 1 529 131  |

2024070532241

Not 13 Långfristiga skulder

|                      | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Ingående balans      | 100 165 500 | 54 765 500  |
| Tillkommande skulder | 126 000     | 45 400 000  |
| Summa                | 100 291 500 | 100 165 500 |

I tabellen ovan framgår företagets långfristiga skulder. Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 tkr (0 tkr).

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

|                          | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
| Ställda Säkerheter       |            |            |
| Fastighetsinteckningar   | 63 000 000 | 63 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 63 000 000 | 63 000 000 |

Not 15 Transaktioner med närstående

Fastighets AB Vattenbrunnen har under året haft transaktioner med koncernbolagen Genesta CPOE Holdings S.å r.l (org.nr B258332). Per balansdagen hade Fastighets AB Vattenbrunnen fordringar/skulder mot dessa bolag om totalt 38 MSEK. Inga inköp eller försäljningar har skett till närstående bolag. Det har inte förekommit några transaktioner med ledande befattningshavare och styrelse under året. I övrigt har inga transaktioner ägt rum mellan koncernen och närstående som påverkat koncernens ställning och resultat.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

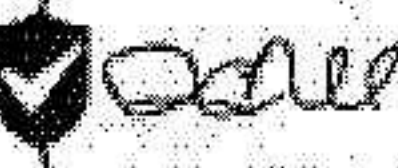
Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut. Det råder stor osäkerhet kring hur kriget i Ukraina kommer att utveckla sig. Bolaget har inte påverkats väsentligt av detta ännu, men det är för tidigt för att säga hur bolaget kommer att påverkas framgent. Bolaget följer utvecklingen noga.

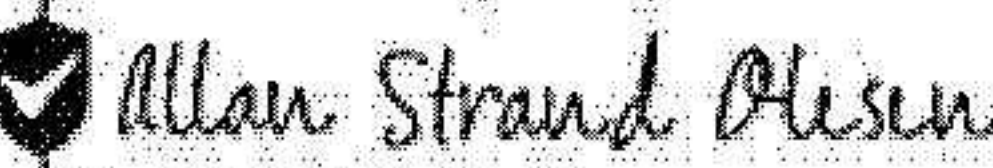
Fastighets AB Vattenbrunnen  
556928-0299

17(17)

Underskrifter

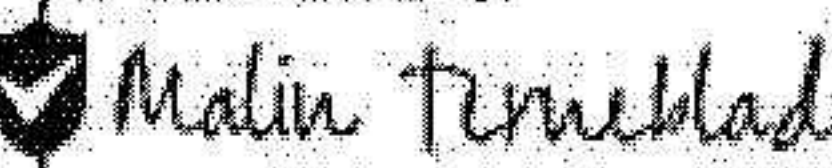
Stockholm den dagen vår elektroniska signatur anger

DocuSigned by:  
  
BED80DA539404FD...  
David Neil  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
2DE98627A01940E...  
Allan Strand Olesen  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
7991065A5F374AA...  
Daniel Tallqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen vår elektroniska signatur anger  
Deloitte AB

DocuSigned by:  
  
EE7AA18D4F4B403...  
Malin Temeblad  
Auktoriserad revisor

2024070532242

2024070532243



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vattenbrunnen  
organisationsnummer 556928-0299

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vattenbrunnen för räkenskapsåret 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 Fastighets AB Vattenbrunnens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighets AB Vattenbrunnen 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Vattenbrunnen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och provar 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.

Östersund, datum enligt digital signatur

Deloitte AB

DocuSigned by:  
  
EE7AA18D4F4B403...  
Malin Terneblad  
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2FA8BCB84113438C94326959B02F0F76

Subject: Complete with DocuSign: Vattenbrunnen AR.pdf

Contract ID (Document Management): 0

Source Envelope:

Document Pages: 20

Certificate Pages: 3

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

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

Status: Completed

Envelope Originator:

Mathias Benckert

Jakobsbergsgatan 16

Stockholm

new city, Stockholm SE-111 44

mathias.benckert@genesta.se

IP Address: 81.224.90.220

Signatures: 5

Initials: 0

Record Tracking

Status: Original

6/27/2024 2:36:29 PM

Holder: Mathias Benckert

mathias.benckert@genesta.se

Location: DocuSign

Signer Events

Allan Strand Olesen

Allan.Strand-Olesen@genesta.dk

Partner

Genesta Property Nordic

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:

Allan Strand Olesen

2DE0B027A01940E...

Timestamp

Sent: 6/27/2024 2:41:21 PM

Viewed: 6/27/2024 3:37:08 PM

Signed: 6/27/2024 3:37:19 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - n/2PSIGAES/SERVID02

SI1

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1

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: MitID

Transaction Unique ID: afd323d1-5082-5090-8c88-874039b48ea4

Country or Region of ID: DK

Result: Passed

Performed: 6/27/2024 3:36:54 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Daniel Tallqvist

daniel.tallqvist@genesta.se

Manager

DocuSigned by:

Daniel Tallqvist

789105A5F374AA...

Sent: 6/27/2024 2:41:21 PM

Viewed: 6/27/2024 4:16:24 PM

Signed: 6/27/2024 4:16:41 PM

Genesta Property Nordic

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 94.234.112.15

Signature Provider Details:

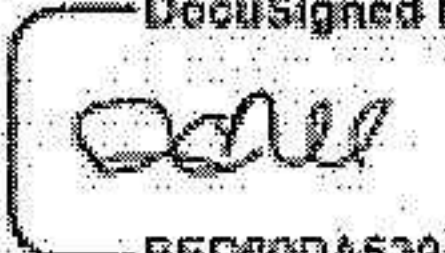
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - n/2PSIGAES/SERVID02

SI1

Authentication Details

| Signer Events                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Signature | Timestamp |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <div>2024070532246</div> <div><div>Identity Verification Details:<br/>Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1<br/>Workflow Name: DocuSign ID Verification<br/>Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.<br/>Identification Method: Electronic ID<br/>Type of Electronic ID: BankID Sweden<br/>Transaction Unique ID: 53c18e6b-f81b-5498-ada8-0763578e9bc8<br/>Country or Region of ID: SE<br/>Result: Passed<br/>Performed: 6/27/2024 4:16:08 PM</div><div>Electronic Record and Signature Disclosure:<br/>Not Offered via DocuSign</div><div><div>David Neil<br/>david.neil@genesta.se<br/>Manager<br/>Genesta<br/>Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate</div><div><div>DocuSigned by:<br/><br/>BED60DA539404FD...</div><div>Signature Adoption: Drawn on Device<br/>Using IP Address: 178.78.202.65</div></div><div><div>Signature Provider Details:<br/>Signature Type: DocuSign Protect &amp; Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)<br/>Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1</div><div>Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02</div></div><div><div>Authentication Details<br/>Identity Verification Details:<br/>Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1<br/>Workflow Name: DocuSign ID Verification<br/>Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.<br/>Identification Method: Electronic ID<br/>Type of Electronic ID: BankID Sweden<br/>Transaction Unique ID: 5224b877-dd82-56da-8b35-2ef4074430ca<br/>Country or Region of ID: SE<br/>Result: Passed<br/>Performed: 6/28/2024 12:49:48 AM</div><div>Electronic Record and Signature Disclosure:<br/>Not Offered via DocuSign</div></div></div><div><div>Sent: 6/27/2024 2:41:22 PM<br/>Viewed: 6/28/2024 12:50:01 AM<br/>Signed: 6/28/2024 12:50:17 AM</div></div></div> |           |           |
| In Person Signer Events                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Signature | Timestamp |
| Editor Delivery Events                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Status    | Timestamp |

2024070532247

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Erik Wallander

ewallander@deloitte.se

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

Electronic Record and Signature Disclosure:  
Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 6/27/2024 2:41:22 PM

Viewed: 6/27/2024 2:51:40 PM

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

6/27/2024 2:41:22 PM

Certified Delivered

Security Checked

6/28/2024 11:26:59 AM

Signing Complete

Security Checked

6/28/2024 11:27:41 AM

Completed

Security Checked

6/28/2024 11:27:41 AM

Payment Events

Status

Timestamps