

Årsredovisning

för

Nivika Cityfastigheter AB

556306-4459

Räkenskapsåret

2023-09-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nivika Cityfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Värnamo den 17 juni 2025


Sverker Källgård

Årsredovisning

för

Nivika Cityfastigheter AB

556306-4459

Räkenskapsåret

2023-09-01 – 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5

Styrelsen för Nivika Cityfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget har haft ett förlängt räkenskapsår för att anpassa sig till koncernen.

Företaget har sitt säte i Värnamo.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nivika Växjöfastigheter AB, org.nr 556672-1683, med säte i Värnamo.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24 (16 mån)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	30 851	23 107	20 349	14 482	13 906
Resultat efter finansiella poster	1 667	2 321	4 667	4 115	4 428
Balansomslutning	208 409	200 363	198 936	204 734	120 436
Soliditet (%)	5	7	9	7	8
Antal anställda	0	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	60 000	14 172 187	-1 296 009	13 236 178
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 296 009	1 296 009	0
Årets resultat				-2 950 427	-2 950 427
Belopp vid årets utgång	300 000	60 000	12 876 178	-2 950 427	10 285 751

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 876 178
årets förlust	-2 950 427
	9 925 751
disponeras så att i ny räkning överföres	9 925 751
	9 925 751

Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-12-31 (16 mån)	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		30 850 921	23 107 391
Övriga rörelseintäkter		377 997	1 140
		31 228 918	23 108 531
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-11 735 154	-9 268 374
Övriga externa kostnader		-2 553 119	-1 677 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 934 020	-3 479 672
		-19 222 293	-14 426 013
Rörelseresultat	2	12 006 625	8 682 518
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 752	1 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-10 388 823	-6 362 746
		-10 340 071	-6 361 537
Resultat efter finansiella poster		1 666 554	2 320 981
Bokslutsdispositioner	4	-3 192 393	-2 536 690
Resultat före skatt		-1 525 839	-215 709
Skatt på årets resultat	5	-1 424 588	-1 080 300
Årets resultat		-2 950 427	-1 296 009

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	6	170 914 744	166 412 814
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	7 607
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	4 568 284	2 230 233
		175 483 028	168 650 654

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	9, 10	30 640 000	30 640 000
		30 640 000	30 640 000

Summa anläggningstillgångar		206 123 028	199 290 654
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		719 076	61 158
Aktuella skattefordringar		461 734	712 264
Övriga fordringar		219 001	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 500	208 000
		1 403 311	981 422

<i>Kassa och bank</i>		882 406	91 037
-----------------------	--	---------	--------

Summa omsättningstillgångar		2 285 717	1 072 459
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		208 408 745	200 363 113
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		300 000	300 000
Reservfond		60 000	60 000
		360 000	360 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 876 178	14 172 187
Årets resultat		-2 950 427	-1 296 009
		9 925 751	12 876 178
Summa eget kapital		10 285 751	13 236 178
Obeskattade reserver	11	725 000	2 032 607
Avsättningar	12		
Uppskjuten skatteskuld		7 035 638	5 618 095
Summa avsättningar		7 035 638	5 618 095
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		0	80 254 685
Summa långfristiga skulder		0	80 254 685
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	1 782 660
Förskott från kunder		1 861 566	1 194 530
Leverantörsskulder		1 528 849	576 876
Skulder till koncernföretag		186 527 208	93 202 113
Övriga skulder		0	658 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		444 733	1 806 637
Summa kortfristiga skulder		190 362 356	99 221 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 408 745	200 363 113

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	1,3-2,5%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Bolaget ingår i en koncern med Nivika Fastigheter AB, org.nr 556735-3809, med säte i Värnamo, som slutligt moderbolag.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och bedömningar en betydande påverkan. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet.

Fastigheterna är föremål för regelbunden värdering och är gjord per bokslutsdag.

Marknadsvärdet är avstämt mot det bokförda värdet varför vi gör bedömningen att räkenskaperna ger en korrekt bild av bolaget.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-6 866 559	-2 920 874
Övriga räntekostnader	-3 522 264	-3 441 872
	-10 388 823	-6 362 746

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Återföring från periodiseringsfond	1 300 000	1 350 000
Lämnade koncernbidrag	-4 500 000	-3 900 000
Förändring av överavskrivningar	7 607	13 310
	-3 192 393	-2 536 690

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-7 045	-2 987
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 417 543	-1 077 313
Totalt redovisad skatt	-1 424 588	-1 080 300

Avstämning av effektiv skatt

		2023-09-01 -2024-12-31		2022-09-01 -2023-08-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 525 839		-215 709
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	314 323	20,60	44 436
Ej skattepliktiga intäkter		6 240		1 967
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader		1 708 598		1 199 157
Skattemässig justering avskrivning byggnader		-130 366		-61 654
Schablonintäkt på periodiseringsfonder		-30 640		-30 174
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag		-1 875 200		-1 156 719
Redovisad effektiv skatt	-0,46	-7 045	-1,38	-2 987

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	210 801 606	205 272 636
Inköp	9 136 165	5 528 970
Omklassificeringar	292 178	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 229 949	210 801 606
Ingående avskrivningar	-44 388 792	-40 922 430
Årets avskrivningar	-4 926 413	-3 466 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 315 205	-44 388 792
Utgående redovisat värde	170 914 744	166 412 814

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 994 796	1 994 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 994 796	1 994 796
Ingående avskrivningar	-1 987 189	-1 973 879
Årets avskrivningar	-7 607	-13 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 994 796	-1 987 189
Utgående redovisat värde	0	7 607

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 230 233	1 750 273
Inköp	2 630 229	479 960
Omklassificeringar	-292 178	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 568 284	2 230 233
Utgående redovisat värde	4 568 284	2 230 233

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	30 640 000	30 640 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 640 000	30 640 000
Utgående redovisat värde	30 640 000	30 640 000

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Rosen AB	100%	100%	100 000	30 640 000
				30 640 000

	Org.nr	Säte
Nivika Rosen AB	556774-0880	Värnamo

Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-08-31
Akkumulerade överavskrivningar	0	7 607
Periodiseringsfond 2018	0	1 300 000
Periodiseringsfond 2019	725 000	725 000
	725 000	2 032 607

Not 12 Avsättningar

	2024-12-31	2023-08-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	5 618 095	4 540 782
Årets avsättningar	1 417 543	1 077 313
	7 035 638	5 618 095

Not 13 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	73 124 045
	0	73 124 045

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	133 575 000	91 475 000
Aktier i dotterbolag	30 640 000	0
	164 215 000	91 475 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Värnamo den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sverker Källgården

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Rickard Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

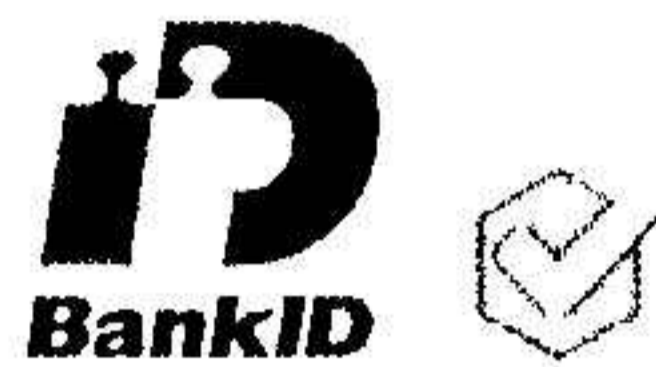
SVERKER KÄLLGÅRDEN (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: f44686295c679c[...]6f91fa953d5d2

IP: 192.165.xxx.xxx

2025-06-16 05:49:08 UTC



Rickard Anders Uno Johansson (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 1a368c7a455aad[...]30f45b5e447e2

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-16 11:52:27 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

2025062410907

Penneo dokumentnyckel: LZ5G3-OOD2L-NUZ02-KPW2D-1Q80G-X6IKG



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nivika Cityfastigheter AB, org.nr 556306-4459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nivika Cityfastigheter AB för år 2023-09-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nivika Cityfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Nivika Cityfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

2025062410908

Penneo dokumentnyckel: 4K9OR-M3Q05-IA04U-DUJXE-QE4I4-9UV0C



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 Nivika Cityfastigheter AB för år 2023-09-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nivika Cityfastigheter AB enligt god revisorsd 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 styrelseledamoten 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Värnamo den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Rickard Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Rickard Anders Uno Johansson (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1a368c7a455aad[...]30f45b5e447e2

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-16 11:54:32 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

2025062410910

Penneo dokumentnyckel: 4K9OR-M3QOS-1A04U-DUJXE-QE4I4-9UV0C