

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**

**556829-3152**

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-12. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, 2025-06-05



Erik Rydström

ank=20250618;2025061904497

Årsredovisning för  
**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**  
556829-3152

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-17
Underskrifter	18

Styrelsens säte: Stockholm  
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).  
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB, 556829-3152, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VII Community Centers AB, org nr 559301-6750. Niam VII Community Centers AB, ägs till 100% av Niam VII Stationsfastigheter AB. Alla bolagen har säte i Stockholm. Niam VII Stationsfastigheter AB, org nr 559301-6917, ingår i en koncern där Niam Nordic VII AB, org nr 559396-7440, upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vilunda 6:60.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

### Finansiering

Finansieringen sker genom intern- och externbelåning.

### Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på befintlig fastighet och uppgår till 10 596 tkr (8 980 tkr).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 19.

### Förväntad framtida utveckling

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

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	87 970	87 409	83 115	80 259	79 319
Resultat efter finansiella poster	-7 839	-4 564	-32 596	-7 722	-9 126
Balansomslutning	864 683	870 032	885 423	399 151	477 665
Soliditet %	39,10	40,00	8,43	0,70	0,71

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

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

**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**  
556829-3152

2(18)

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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 321 391 179, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	333 366 332
Årets resultat	-9 975 153
	<u>323 391 179</u>
Balanseras i ny räkning	321 391 179
<b>Summa</b>	<b><u>321 391 179</u></b>

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

ank=20250618;2025061904499

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	4	87 969 948	87 409 402
Övriga rörelseintäkter		766 445	769 816
		<u>88 736 393</u>	<u>88 179 218</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-24 090 304	-23 277 491
Fastighetsskatt		-5 256 000	-5 256 000
Administrationskostnader	5	-23 843 093	-13 966 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11	-25 183 880	-24 990 132
<b>Rörelseresultat</b>		<u>10 363 116</u>	<u>20 689 070</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	43 628	59 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-18 245 559	-25 312 301
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-7 838 815</u>	<u>-4 564 208</u>
Bokslutsdispositioner	8	-2 701 552	-22 269 591
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-10 540 367</u>	<u>-26 833 799</u>
Skatt på årets resultat	9	565 214	529 513
<b>Årets resultat</b>		<u>-9 975 153</u>	<u>-26 304 286</u>

ank=20250618;2025061904500

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	781 201 771	796 855 630
Byggnads- o markinventarier	11	31 565 154	34 991 632
Pågående arbeten			
avseende materiella anläggningstillgångar	12	11 906 499	7 414 065
		<u>824 673 424</u>	<u>839 261 327</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>824 673 424</u>	<u>839 261 327</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	13	2 825 111	2 199 945
Fordringar hos koncernföretag		14 839 881	300 000
Aktuell skattefordran		906 926	906 926
Övriga fordringar		6 510 711	5 159 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 273 935	5 265 144
		<u>29 356 564</u>	<u>13 831 728</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>10 652 747</u>	<u>16 938 927</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>40 009 311</u>	<u>30 770 655</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>864 682 735</u>	<u>870 031 982</u>

ank=20250618;2025061904501

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	15	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		331 366 332	359 670 618
Årets resultat		-9 975 153	-26 304 286
		<u>321 391 179</u>	<u>333 366 332</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>321 441 179</u>	<u>333 416 332</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Akkumulerade överavskrivningar		21 282 632	18 581 080
		<u>21 282 632</u>	<u>18 581 080</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld		1 201 222	1 766 436
		<u>1 201 222</u>	<u>1 766 436</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	463 158 518	468 170 676
		<u>463 158 518</u>	<u>468 170 676</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	10 248 191	15 372 288
Leverantörsskulder		5 250 433	2 426 996
Skulder till koncernföretag		21 773 706	7 062 795
Övriga kortfristiga skulder		3 872 794	4 475 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	16 454 060	18 759 987
		<u>57 599 184</u>	<u>48 097 458</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>864 682 735</u>	<u>870 031 982</u>

## Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>106 772 229</b>	<b>-35 449 545</b>	<b>71 372 683</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-35 449 545	35 449 545	-
Årets resultat			-26 304 286	-26 304 286
Aktieägartillskott		288 347 934		288 347 935
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>359 670 618</b>	<b>-26 304 286</b>	<b>333 416 332</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>359 670 618</b>	<b>-26 304 286</b>	<b>333 416 332</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-26 304 286	26 304 286	
Utdelning		-2 000 000		-2 000 000
Årets resultat			-9 975 153	-9 975 153
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>331 366 332</b>	<b>-9 975 153</b>	<b>321 441 179</b>

ank=20250618;2025061904503

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		10 363 116	20 689 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-	11 198
Avskrivningar och nedskrivningar		25 183 880	24 990 132
Erlagd ränta		-16 852 599	-25 312 301
Erhållen ränta		43 628	59 023
		<u>18 738 025</u>	<u>20 437 122</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>18 738 025</b>	<b>20 437 122</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- o kundfordringar		-625 166	2 017 752
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-14 899 669	-3 174 104
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		2 823 437	-1 625 685
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		11 802 385	4 137 525
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 839 012</b>	<b>21 792 610</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 595 977	-8 980 329
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 595 977</b>	<b>-8 980 329</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-6 405 118	-13 338 814
Minskning finansiell kortfristig skuld		-5 124 097	-
Utbetald utdelning		-2 000 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 529 215</b>	<b>-13 338 814</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-6 286 180</b>	<b>-526 533</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>16 938 927</b>	<b>17 465 460</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 652 747</b>	<b>16 938 927</b>

ank=20250618;2025061904504

## Noter

### Not 1 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

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

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer.

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

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

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

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

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Intäktsredovisning

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

#### *Hysesintäkter*

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

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

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

#### *Finansiella intäkter*

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

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

#### Leasingavtal

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

#### *IFRS 16 Leasingavtal*

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

#### Utländsk valuta

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

#### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**

556829-3152

9(18)

**Aktuell skatt**

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

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

**Uppskjuten skatt**

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

**Uppskjutna skattefordringar och skulder**

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

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

**Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång och övriga kostnader periodiseras över lånets löptid.

**Förvaltningsfastigheter**

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

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

**Avskrivning beräknas enligt följande:**

Förvaltningsfastigheter	50 år
Hyresgästanpassningar	Kontraktperioden

**Materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Avskrivning beräknas enligt följande:**

Byggnads- och markinventarier	5 till 30år
-------------------------------	-------------

**Nedskrivningar**

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

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

**Finansiella instrument - redovisning och värdering**

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

*Värdering av finansiella tillgångar*

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

*Värdering av finansiella skulder*

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

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas i finansnetto.

Negativ marknadsvärde och ränteswap skuldförs som övrig långfristig skuld.

**Fordringar**

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

**Likvida medel**

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

**Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen tillsammans med tillhörande skatteeffekt.

**Not 3 Anställda och personalkostnader**

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

**Not 4 Operationella leasingåtaganden**

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	83 526	88 145
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	79 039	160 705
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	58 123	33 013
<b>Framtida leasingutgifter</b>	<b>220 688</b>	<b>281 863</b>

**Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

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

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-72 061	-96 241
<b>Summa</b>	<b>-72 061</b>	<b>-96 241</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	43 628	59 023
<b>Summa</b>	<b>43 628</b>	<b>59 023</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, bank	-16 852 599	-19 956 341
Räntekostnader koncernföretag	-	-3 994 070
Övriga räntekostnader	-1 392 960	-1 361 890
<b>Summa</b>	<b>-18 245 559</b>	<b>-25 312 301</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-14 839 881	-
Erhållna koncernbidrag	14 839 881	-6 933 825
Förändring av överavskrivningar	-2 701 552	-15 335 766
<b>Summa</b>	<b>-2 701 552</b>	<b>-22 269 591</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	565 214	529 513
	<b>565 214</b>	<b>529 513</b>

**Avstämning årets skattekostnad**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	-10 540 367	-26 833 799
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	2 171 316	5 527 763
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-2 481 023	-819 287
Ej skattepliktiga intäkter	3 065 109	12 159
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-2 754 143	-2 717 648
Skatteeffekt skattemässiga underskott	-1 259	-
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld	565 214	529 513
Skatt på ej avdragsgilla räntekostnader	-	-2 002 987
<b>Redovisad skatt</b>	<b>565 214</b>	<b>529 513</b>

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	920 392 336	915 490 307
-Investeringar	175 026	1 405 882
-Omklassificering från pågående projekt	3 918 365	3 500 000
-Omklassificering till resultaträkningen	-	-3 853
<b>Vid årets slut</b>	<b>924 485 727</b>	<b>920 392 336</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-123 536 706	-104 015 508
-Årets avskrivning	-19 747 250	-19 521 198
<b>Vid årets slut</b>	<b>-143 283 956</b>	<b>-123 536 706</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>781 201 771</b>	<b>796 855 630</b>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 860 Mkr (877 Mkr). Värdering utförs årligen av externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

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

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

**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**

556829-3152

13(18)

direktavkastningskrav och diskonterat till nuvärde.

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

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

Följande värderingsantaganden har använts, direktavkastningskrav 7,22%, kalkylränta 9,26% och vakansgrad 18,67%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

**Not 11 Byggnads- och markinventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	154 946 225	152 414 230
-Omklassificering från pågående projekt	2 010 152	2 539 340
-Omklassificering till resultaträkningen	-	-7 345
	<u>156 956 377</u>	<u>154 946 225</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-119 954 593	-114 485 659
-Årets avskrivning	-5 436 630	-5 468 934
	<u>-125 391 223</u>	<u>-119 954 593</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 565 154</b>	<b>34 991 632</b>

**Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	7 414 065	5 878 958
-Investeringar	10 420 951	7 574 447
-Omklassificering	-5 928 517	-6 039 340
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 906 499</b>	<b>7 414 065</b>

**Not 13 Kundfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	5 418 038	3 947 537
Årets reserv för osäkra fordringar	-2 592 927	-1 747 592
<b>Summa</b>	<b>2 825 111</b>	<b>2 199 945</b>

	Förfallna fordringar-	Förfallna avsättningar	Förfallna fordringar- Inga avsättningar
<i>Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar</i>	<i>gjorda</i>	<i>gjorda</i>
<b>2024-12-31</b>			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	4 667	-	4 667
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	334 894	-	334 894
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	153 385	-	153 385
Förfallna sedan 91-180 dagar	1 331 933	-	1 331 933
Förfallna sedan mer än 181 dagar	3 593 159	-2 592 927	1 000 232
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>5 418 038</b>	<b>-2 592 927</b>	<b>2 825 111</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade hyresrabatter	3 103 063	4 256 912
Upplupna intäkter	167 550	172 800
Övriga förutbetalda kostnader	1 003 322	835 432
<b>Summa</b>	<b>4 273 935</b>	<b>5 265 144</b>

**Not 15 Aktiekapital**

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	500 st	500 st
<b>Emitterade och betalda:</b>		
Vid årets början (kvotvärde 100 SEK)	50 000	50 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 16 Räntebärande lån**

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

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	10 248 191	15 372 288
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	463 158 518	468 170 676
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>473 406 709</b>	<b>483 542 964</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	10 769 554	12 355 002
Upplupna driftskostnader	1 968 965	2 544 868
Övriga upplupna kostnader	3 715 541	3 860 117
<b>Summa</b>	<b>16 454 060</b>	<b>18 759 987</b>

**Not 18 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

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

**Värdering av förvaltningsfastigheter**

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

**Uppskjutna skattefordringar**

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

**Hantering av osäkra fordringar**

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

**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**

556829-3152

15(18)

**Bedömning vid tillämpning av redovisningsprinciper**

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

**Not 19 Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

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

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

	<i>Bokfört värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
<b>2024-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyres- och kundfordringar	2 825 111	2 825 111
Övriga kortfristiga fordringar	6 510 711	6 510 711
Kassa och bank	10 652 747	10 652 747
Fordringar hos koncernföretag	14 839 881	14 839 881
<b>Summa</b>	<b>34 828 450</b>	<b>34 828 450</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-476 540 880	-476 540 880
Skulder till koncernföretag	-21 773 706	-21 773 706
Leverantörsskulder	-5 250 433	-5 250 433
<b>Summa</b>	<b>-503 565 019</b>	<b>-503 565 019</b>
<b>2023-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyres- och kundfordringar	2 199 945	2 199 945
Övriga kortfristiga fordringar	5 159 713	5 159 713
Kassa och bank	16 938 927	16 938 927
<b>Summa</b>	<b>24 298 585</b>	<b>24 298 585</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-488 070 094	-488 070 094
Skulder till koncernföretag	-7 062 795	-7 062 795
Leverantörsskulder	-2 426 996	-2 426 996
<b>Summa</b>	<b>-497 559 885</b>	<b>-497 559 885</b>

Värdering till verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

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

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

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

ank=20250618;2025061904512

**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**

556829-3152

16(18)

**Skulder till kreditinstitut**

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

**Derivatinstrument**

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

**Ränterisk**

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

Den räntebärande nettoskulddpositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och banktillgodohavanden uppgick till 466 101 111 kr (471 131 168 kr).

**Kundkreditrisk**

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk kan hanteras med förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB. Åldersanalys av hyresfordringar framgår av not 13.

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

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

2024-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder	476 540 880	10 248 191	40 992 764	425 299 925
Leverantörsskulder	5 250 433	5 250 433		

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

**Riskhantering av eget kapital**

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

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

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Summa eget kapital	321 441 179	333 416 332

ank=20250618;2025061904513

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

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	512 409 548	512 409 548
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>512 409 548</b>	<b>512 409 548</b>

**Not 21 Transaktioner med närstående**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Inköp	3 379 524	3 461 124

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.


**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**  
556829-3152

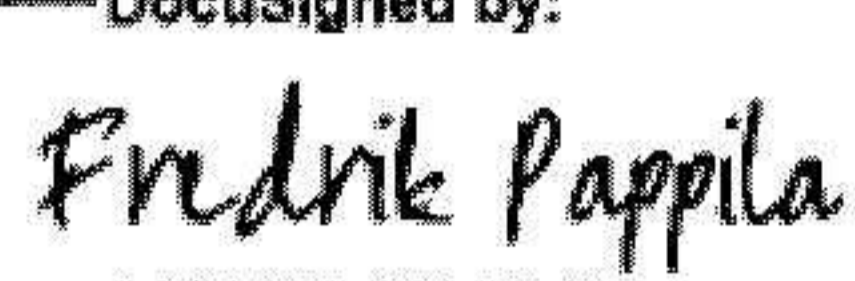
18(18)

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
42592A978E4A45F...  
Erik Rydström  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
59BF8418724E48D...  
Hans Lisselkers  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
0C6985D474CB490...  
Fredrik Pappila  
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:  
  
A7E98D79583843D...  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

ank=20250618;2025061904515

ank=20250618;2025061904530

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: B642D923-8FF4-4582-83D3-677A69700041  
Subject: Complete with DocuSign: AR Niam VII Stationsfastigheter  
Source Envelope:  
Document Pages: 176  
Certificate Pages: 6  
AutoNav: Enabled  
EnvelopeId Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
Amanda Grandin  
Stureplan 3, Box 7693  
Stockholm, Stockholm 103 95  
amanda.grandin@niam.com  
IP Address: 10.111.40.7

**Record Tracking**

Status: Original  
4/28/2025 9:06:03 AM  
Holder: Amanda Grandin  
amanda.grandin@niam.com

Location: DocuSign

**Signer Events**

Ardita Rroshi  
Ardita.Rroshi1@se.ey.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

**Signature**

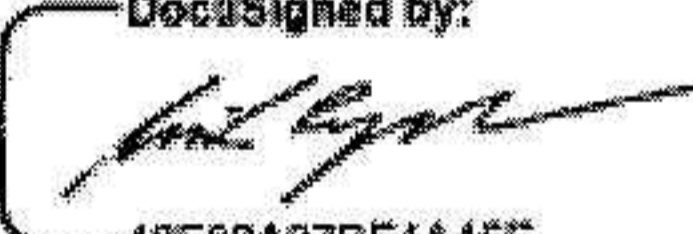
**Completed**  
Using IP Address: 188.149.195.219

**Timestamp**

Sent: 4/28/2025 1:14:45 PM  
Viewed: 4/28/2025 2:06:22 PM  
Signed: 4/28/2025 2:28:39 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 4/28/2025 2:06:22 PM  
ID: 533d1d77-9b18-4b89-90ef-44a2c4a4cdd0

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

DocuSigned by:  
  
42E92A97BF4A45F...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 37.122.145.121

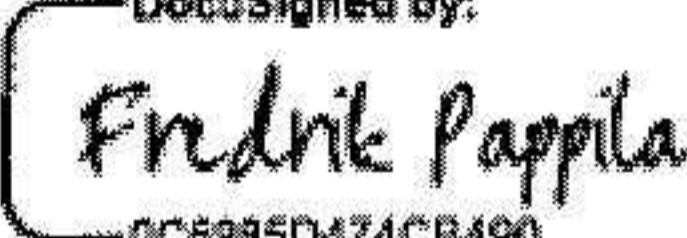
Sent: 4/28/2025 2:28:42 PM  
Viewed: 4/28/2025 4:44:22 PM  
Signed: 4/28/2025 4:44:51 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 1199b8a7-e6bd-5512-8cf1-452f4d5e21ae  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/28/2025 4:44:09 PM

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

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

DocuSigned by:  
  
0C6985D474CB490...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 4/28/2025 2:28:43 PM  
Viewed: 4/28/2025 2:35:47 PM  
Signed: 4/28/2025 2:36:05 PM

**Authentication Details**

ank=20250618;2025061904531

**Signer Events**      **Signature**      **Timestamp**

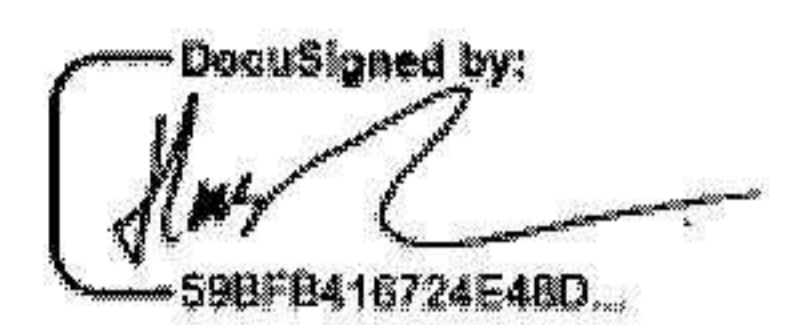
**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 513fb01a-0e02-5c6e-a8d2-b056572a44e0  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/28/2025 2:35:32 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

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

Hans Lisserkers  
hans.lisserkers@niam.com  
Head of Project Development  
Niam AB



Sent: 4/28/2025 2:28:43 PM  
Viewed: 4/28/2025 2:30:28 PM  
Signed: 4/28/2025 2:31:01 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 78.73.233.216

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 2c56d2ce-4efe-5da0-b892-a9ed1e30a320  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/28/2025 2:30:10 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Fredric Hävrén  
fredric.havren@se.ey.com



Sent: 4/28/2025 4:44:56 PM  
Viewed: 4/28/2025 5:02:15 PM  
Signed: 4/28/2025 5:02:45 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 213.115.65.128

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: d0e5a56d-00d4-5c16-94ac-3e855f658a16  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/28/2025 5:02:00 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

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

**In Person Signer Events**      **Signature**      **Timestamp**

**Editor Delivery Events**      **Status**      **Timestamp**

**Agent Delivery Events**      **Status**      **Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**      **Status**      **Timestamp**

ank=20250618;2025061904532

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/28/2025 1:14:45 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/28/2025 5:02:15 PM
Signing Complete	Security Checked	4/28/2025 5:02:45 PM
Completed	Security Checked	4/28/2025 5:02:45 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

ank=20250618;2025061904533

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

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

### **Getting paper copies**

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

### **Withdrawing your consent**

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

### **Consequences of changing your mind**

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

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

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

**How to contact Niam AB:**

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

To contact us by email send messages to: [madeleine.saverus.haggqvist@niam.com](mailto:madeleine.saverus.haggqvist@niam.com)

**To advise Niam AB of your new email address**

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

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

**To request paper copies from Niam AB**

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

**To withdraw your consent with Niam AB**

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

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

### **Required hardware and software**

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

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

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

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

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



Building a better  
working world

ank=20250618;2025061904516

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Building a better  
working world

ank=20250618;2025061904517

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB för år 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
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."

## Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-28 15:06:44 UTC



ank=20250618;2025061904518

Penneo dokumentnyckel: GIB3X-QLSP8-TEZAZ-NMUGY-OMZT3-OU2YS

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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### 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.