

Bolagsverket

2023 -02- 23

Årsredovisning

för

Nivika Cityfastigheter AB

556306-4459

Räkenskapsåret

2021-09-01 – 2022-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nivika Cityfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 december 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Värnamo den 28 december 2022



Niclas Bergman

Årsredovisning
för
Nivika Cityfastigheter AB
556306-4459

Räkenskapsåret
2021-09-01 – 2022-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5

Styrelsen för Nivika Cityfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

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.

Företaget har sitt säte i Värnamo.

Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nivika Fastigheter AB, org.nr 556735-3809, med säte i Värnamo.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19 (14 mån)	2017/18
Nettoomsättning	20 349	14 482	13 906	15 323	12 889
Resultat efter finansiella poster	4 667	4 115	4 428	5 056	27 202
Balansomslutning	198 936	204 734	120 436	119 122	117 077
Soliditet (%)	9	7	8	7	61
Antal anställda	0	0	0	0	1

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	60 000	4 633 813	5 858 765	10 852 578
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			5 858 765	-5 858 765	0
Årets resultat				3 679 608	3 679 608
Belopp vid årets utgång	300 000	60 000	10 492 578	3 679 608	14 532 186

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 492 578
årets vinst	3 679 608
	14 172 186
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 172 186
	14 172 186

2023022400240

Resultaträkning

Not
1

2021-09-01
-2022-08-31

2020-09-01
-2021-08-31

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

20 348 846

14 481 898

Övriga rörelseintäkter

2 460

2 698

20 351 306

14 484 596

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-8 647 792

-5 329 450

Övriga externa kostnader

-1 221 918

-1 395 915

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-3 248 135

-2 010 951

-13 117 845

-8 736 316

Rörelseresultat

2

7 233 461

5 748 280

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-2 566 554

-1 633 582

-2 566 554

-1 633 582

Resultat efter finansiella poster

4 666 907

4 114 698

Bokslutsdispositioner

4

613 310

3 573 310

Resultat före skatt

5 280 217

7 688 008

Skatt på årets resultat

5

-1 600 609

-1 829 243

Årets resultat

3 679 608

5 858 765

2023022400241

Balansräkning

Not
1

2022-08-31

2021-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	6	164 350 206	160 517 426
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 917	34 227
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 750 273	1 354 560
		166 121 396	161 906 213

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	9, 10	30 640 000	30 640 000
		30 640 000	30 640 000
Summa anläggningstillgångar		196 761 396	192 546 213

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		40 876	106 842
Fordringar hos koncernföretag		0	10 331 000
Aktuella skattefordringar		579 117	831 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		246 000	169 000
		865 993	11 438 791

Kassa och bank

		1 308 694	748 653
Summa omsättningstillgångar		2 174 687	12 187 444

SUMMA TILLGÅNGAR

198 936 083 **204 733 657**

2023022400242

Balansräkning

Not
1

2022-08-31

2021-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	300 000	300 000
Reservfond	60 000	60 000
	360 000	360 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	10 492 578	4 633 813
Årets resultat	3 679 608	5 858 765
	14 172 186	10 492 578

Summa eget kapital	14 532 186	10 852 578
---------------------------	-------------------	-------------------

Obeskattade reserver	11	3 395 917	4 509 227
-----------------------------	-----------	------------------	------------------

Avsättningar	12		
---------------------	-----------	--	--

Uppskjuten skatteskuld	4 540 782	3 124 328
------------------------	-----------	-----------

Summa avsättningar	4 540 782	3 124 328
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder	13		
-----------------------------	-----------	--	--

Skulder till kreditinstitut	82 037 345	73 046 000
-----------------------------	------------	------------

Summa långfristiga skulder	82 037 345	73 046 000
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 782 660	1 704 000
-----------------------------	-----------	-----------

Förskott från kunder	1 271 059	1 025 514
----------------------	-----------	-----------

Leverantörsskulder	1 004 400	1 614 878
--------------------	-----------	-----------

Skulder till koncernföretag	89 304 197	107 469 084
-----------------------------	------------	-------------

Övriga skulder	117 049	52 580
----------------	---------	--------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	950 488	1 335 468
--	---------	-----------

Summa kortfristiga skulder	94 429 853	113 201 524
-----------------------------------	-------------------	--------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

198 936 083	204 733 657
--------------------	--------------------

2023022400243

Penneo dokumentnycel: 888CX-A5QPE-NHEA8-2K5UT-WJ77P-L7ZC3

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	1,3-2,4%
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, uträknas 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.

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 - verkligt värde

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.

2023022400246

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-1 202 328	-507 846
Övriga räntekostnader	-1 364 226	-1 125 736
	-2 566 554	-1 633 582

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Återföring från periodiseringsfond	1 100 000	1 150 000
Erhållna koncernbidrag	0	2 410 000
Lämnade koncernbidrag	-500 000	0
Förändring av överavskrivningar	13 310	13 310
	613 310	3 573 310

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-23 535	-1 322
Justering avseende tidigare år	-160 620	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 416 454	-1 827 921
Totalt redovisad skatt	-1 600 609	-1 829 243

Avstämning av effektiv skatt

		2021-09-01 -2022-08-31		2020-09-01 -2021-08-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 280 217		7 688 008
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 087 725	21,40	-1 645 234
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader		1 414 727		1 825 117
Skattemässig justering avskrivning byggnader		1 728		73 793
Schablonintäkt på periodiseringsfonder		-18 205		-13 402
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag		-334 060		-241 596
Redovisad effektiv skatt	0,45	-23 535	0,02	-1 322

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	198 205 031	115 276 458
Inköp	7 067 605	82 928 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 272 636	198 205 031
Ingående avskrivningar	-37 687 605	-35 689 964
Årets avskrivningar	-3 234 825	-1 997 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 922 430	-37 687 605
Utgående redovisat värde	164 350 206	160 517 426

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 994 796	1 994 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 994 796	1 994 796
Ingående avskrivningar	-1 960 569	-1 947 259
Årets avskrivningar	-13 310	-13 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 973 879	-1 960 569
Utgående redovisat värde	20 917	34 227

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 354 559	815 564
Inköp	395 714	538 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 750 273	1 354 560
Utgående redovisat värde	1 750 273	1 354 560

2023022400247

2023022400248

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2022-08-31	2021-08-31
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

	2022-08-31	2021-08-31
Akkumulerade överavskrivningar	20 917	34 227
Periodiseringsfond 2016	0	1 100 000
Periodiseringsfond 2017	1 350 000	1 350 000
Periodiseringsfond 2018	1 300 000	1 300 000
Periodiseringsfond 2019	725 000	725 000
	3 395 917	4 509 227

Not 12 Avsättningar

	2022-08-31	2021-08-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	3 124 328	1 296 407
Årets avsättningar	1 416 454	1 827 921
	4 540 782	3 124 328

Not 13 Långfristiga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	74 906 705	66 230 000
	74 906 705	66 230 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	91 475 000	91 475 000
	91 475 000	91 475 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Värnamo den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår 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."

Niclas Håkan Gyllnar Bergman

Styrelseledamot

Serienummer: 19680414xxxx

IP: 212.37.xxx.xxx

2022-12-22 09:30:40 UTC



Rickard Anders Uno Johansson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820725xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-22 13:02:21 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Penneo dokumentnyckel: 888CX-A5QPE-NHEA8-2K5UT-WJ77P-L7ZC3

2023022400250

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 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 augusti 2022 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.

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 2021-09-01 - 2022-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 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

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820725xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-22 13:17:20 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5VMK0-L4X2U-SY4YF-SEJ2W-B4OWN-LXS6E

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>