

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Bostads AB Majonnäsen**  
**559297-4918**

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 *15/5 - 2025*. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.



Erik Rydström

Årsredovisning för

# Bostads AB Majonnäsen

559297-4918

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 Bostads AB Majonnäsen, 559297-4918, 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 Boniam Property 2 AB, org nr 559372-4254. Båda bolagen har sitt säte i Stockholm.

Boniam Property 2 AB ingår i en koncern där Niam Nordic VII AB, org nr 559396-7440, upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Uppsala Kungsängen 45:1.

### 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 946 tkr (2 586 tkr).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 17.

### Förväntad framtida utveckling

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

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	Belopp i Tkr		
	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	7 696	7 003	5 110
Resultat efter finansiella poster	-1 588	-2 818	-2 522
Balansomslutning	184 973	184 988	186 994
Soliditet %	29,4	25,2	18,3

### 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.

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

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 54 283 099, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	56 239 438
Årets resultat	-1 956 339
	<hr/>
	54 283 099
Balanseras i ny räkning	54 283 099
	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>54 283 099</b>

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

**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	7 695 852	7 002 958
		<u>7 695 852</u>	<u>7 002 958</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-2 308 543	-2 394 070
Administrationskostnader	5	-109 161	-483 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1 874 130	-1 747 089
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 404 018</u>	<u>2 378 237</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	15 324	52 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 007 044	-5 249 043
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 587 702</u>	<u>-2 818 406</u>
Bokslutsdispositioner	8	-	1 800 738
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 587 702</u>	<u>-1 017 668</u>
Skatt på årets resultat	9	-368 637	-748 814
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 956 339</u>	<u>-1 766 482</u>

**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><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Förvaltningsfastigheter	10	179 070 790	179 677 071
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	321 997
		<u>179 070 790</u>	<u>179 999 068</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	12	371 250	6 250
		<u>371 250</u>	<u>6 250</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>179 442 040</u>	<u>180 005 318</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar	13	2 202	591
Fordringar hos koncernföretag		2 921 976	3 466 438
Aktuell skattefordran		240 740	-
Övriga fordringar		39 584	80 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 858	199 374
		<u>3 364 360</u>	<u>3 747 072</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>2 166 468</u>	<u>1 235 675</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 530 828</u>	<u>4 982 747</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>184 972 868</u>	<u>184 988 065</u>

**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	14	25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		56 239 438	48 303 041
Årets resultat		-1 956 339	-1 766 482
		<u>54 283 099</u>	<u>46 536 559</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>54 308 099</u>	<u>46 561 559</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för övriga skatter		4 231 186	3 862 549
		<u>4 231 186</u>	<u>3 862 549</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	122 539 593	130 364 013
		<u>122 539 593</u>	<u>130 364 013</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 335 040	1 335 040
Förskott från kunder		125 400	-
Skulder till koncernföretag		705 612	981 710
Skatteskulder		-	73 816
Övriga kortfristiga skulder		10 735	155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 717 203	1 809 223
		<u>3 893 990</u>	<u>4 199 944</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>184 972 868</u>	<u>184 988 065</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>25 000</b>	<b>40 294 985</b>	<b>-6 041 473</b>	<b>34 278 512</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-6 041 473	6 041 473	
Årets resultat			-1 766 482	-1 766 482
Aktieägartillskott		14 049 529		14 049 529
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>48 303 041</b>	<b>-1 766 482</b>	<b>46 561 559</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>48 303 041</b>	<b>-1 766 482</b>	<b>46 561 559</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-1 766 482	1 766 482	
Årets resultat			-1 956 339	-1 956 339
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		9 702 879		9 702 879
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>56 239 438</b>	<b>-1 956 339</b>	<b>54 308 099</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		3 404 019	2 378 237
Avskrivningar och nedskrivningar		1 874 130	1 747 089
Erlagd ränta		-4 918 544	-5 160 543
Erhållen ränta		15 324	52 400
Betald inkomstskatt		-314 557	-526 377
		<u>60 372</u>	<u>-1 509 194</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>60 372</b>	<b>-1 509 194</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		-1 611	36 313
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		625 063	2 056 000
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-	-205 785
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-232 137	682 074
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>451 687</b>	<b>1 059 408</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-945 852	300 937
Investeringar i aktier o andelar		-365 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 310 852</b>	<b>300 937</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		9 702 879	270 000
Amortering av skuld		-7 912 920	-1 296 280
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 789 959</b>	<b>-1 026 280</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>930 794</b>	<b>334 065</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 235 674</b>	<b>901 610</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 166 468</b>	<b>1 235 675</b>

## 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.

**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 hänförbara 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

100 år

**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.

**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 Operationell leasing - leasetagare**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	7 486 132	5 374 928
Mellan ett och fem år	7 115 893	5 296 788
Senare än fem år	7 115 893	5 296 788
<b>Totala leasingutgifter</b>	<b>21 717 918</b>	<b>15 968 504</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.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns 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	-40 601	-44 467
<b>Summa</b>	<b>-40 601</b>	<b>-44 467</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	15 324	52 400
<b>Summa</b>	<b>15 324</b>	<b>52 400</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, bank	-4 917 323	-4 953 229
Räntekostnader, koncernföretag	-	-185 949
Övriga finansiella kostnader	-89 721	-109 865
<b>Summa</b>	<b>-5 007 044</b>	<b>-5 249 043</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
-Koncernbidrag	-	1 800 738
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>1 800 738</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	-368 637	-748 814
	<b>-368 637</b>	<b>-748 814</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	-1 587 702	-1 017 668
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	327 067	209 640
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-738 661	-721 201
Ej skattepliktiga intäkter	629	21
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	492 939	510 261
Resultatandel Samfälligheten	46 471	47 469
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-368 637	-748 814
Förändring ej värderat underskottsavdrag	-128 445	-46 190
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-368 637</b>	<b>-748 814</b>

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	183 119 884	178 286 275
-Omklassificering från pågående projekt	1 267 849	5 456 543
-Investeringar	-	2 264 240
-Reglering slutligt tillträde	-	-2 887 174
<b>Vid årets slut</b>	<b>184 387 733</b>	<b>183 119 884</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 442 813	-1 695 724
-Årets avskrivning	-1 874 130	-1 747 089
<b>Vid årets slut</b>	<b>-5 316 943</b>	<b>-3 442 813</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>179 070 790</b>	<b>179 677 071</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 172 Mkr (162 Mkr). Värdering utförs årligen av externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

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

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

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

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

Följande värderingsantaganden har använts, direktavkastningskrav 4,00%, kalkylränta 6,00% och vakansgrad 2,92%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

### Not 11 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>	321 997	5 456 543
-Omklassificering till anläggningstillgångar	-1 267 849	-5 456 543
-Investeringar	945 852	321 997
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	<b>321 997</b>

### Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden:		
<b>-Vid årets början</b>	390 250	390 250
-Aktieägartillskott	365 000	375 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>755 250</b>	<b>765 250</b>
Ingående nedskrivningar:		
<b>-Vid årets början</b>	-384 000	-384 000
-Årets nedskrivningar	-	-375 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>371 250</b>	<b>6 250</b>

### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Senapen Parkering AB, 559311-4670, Stockholm	371 250	25	371 250
			<b>371 250</b>

### Not 13 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	2 341	20 373
Årets reserv för osäkra fordringar	-139	-19 782
<b>Summa</b>	<b>2 202</b>	<b>591</b>

<i>Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar-avsättningar gjorda</i>	<i>Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda</i>
<b>2024-12-31</b>			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	2 202	-	2 202
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 91-180 dagar	-	-	-
Förfallna sedan mer än 181 dagar	139	-139	-
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>2 341</b>	<b>-139</b>	<b>2 202</b>
Ej förfallna fordringar	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 341</b>	<b>-139</b>	<b>2 202</b>

**Not 14 Aktiekapital**

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Antal aktier	1 000 st	1 000 st
<b>Emitterade och betalda:</b>		
Aktiekapital (kvotvärde 25 SEK)	25 000	25 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Not 15 Räntebärande lån**

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

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	1 335 040	1 335 040
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	122 539 593	130 364 013
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>123 874 633</b>	<b>131 699 053</b>

**Not 16 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade 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. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i betydligt lägre skatt.

**Hantering av osäkra fordringar**

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

**Bedömning vid tillämpning av redovisningsprinciper**

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

**Not 17 Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

Bostads AB Majonnäsen 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>		
Hyses- och kundfordringar	2 202	2 202
Övriga kortfristiga fordringar	280 324	280 324
Kassa och bank	2 166 468	2 166 468
Fordringar hos koncernföretag	2 921 976	2 921 976
<b>Summa</b>	<b>5 370 970</b>	<b>5 370 970</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-124 000 000	-124 000 000
Skulder till koncernföretag	-705 612	-705 612
<b>Summa</b>	<b>-124 705 612</b>	<b>-124 705 612</b>
<b>2023-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyses- och kundfordringar	591	591
Övriga kortfristiga fordringar	80 669	80 669
Kassa och bank	1 235 675	1 235 675
Fordringar hos koncernföretag	3 466 438	3 466 438
<b>Summa</b>	<b>4 783 373</b>	<b>4 783 373</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-131 912 920	-131 912 920
Skulder till koncernföretag	-981 710	-981 710
<b>Summa</b>	<b>-132 894 630</b>	<b>-132 894 630</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 skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

#### Skulder till kreditinstitut

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida 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 nettoskuldspositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och banktillgodohavanden uppgick till 121 833 532 kr (130 677 245 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 Bostads AB Majonnäsen. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 13.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Bostads AB Majonnäsens finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

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

2024-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder	122 664 960	1 335 040	5 340 160	115 989 760

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	54 308 099	46 561 559

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	133 504 200	133 504 200
<b>Summa ställda säkerheter ställda för</b>		
<b>egna skulder och avsättningar;</b>	<b>133 504 200</b>	<b>133 504 200</b>

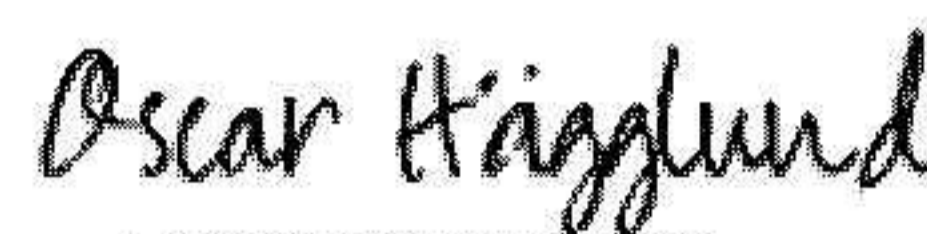
**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**


Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
42E92A97BF4A45F...  
**Erik Rydström**  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
14DD3B258EB24D2...  
**Oscar Hägglund**  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
0088850274CB492...  
**Fredrik Pappila**  
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:  
  
A7E36D79583848D...  
**Fredric Hävrén**  
Auktoriserad revisor

## Certificate Of Completion

Envelope Id: FFD59B25-F817-43CB-B70F-216AB550AE73

Subject: Complete with Docusign: Årsredovisningar Batch 2

Source Envelope:

Document Pages: 233

Signatures: 56

Certificate Pages: 7

Initials: 0

AutoNav: Enabled

Envelopeld 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: 37.122.145.121

## Record Tracking

Status: Original

5/14/2025 8:36:12 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: 213.115.65.128

## Timestamp

Sent: 5/15/2025 10:13:48 AM

Resent: 5/15/2025 10:27:55 AM

Viewed: 5/15/2025 10:28:55 AM

Signed: 5/15/2025 11:15:59 AM

## Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/15/2025 10:28:55 AM

ID: 8f5b79d9-5fdc-4831-8ec3-03505816d2b5


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: 5/15/2025 11:16:04 AM

Viewed: 5/15/2025 11:22:51 AM

Signed: 5/15/2025 11:23:32 AM

## Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: d6e26895-8722-5e3f-b083-a0454c765602

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 5/15/2025 11:22:36 AM

## Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

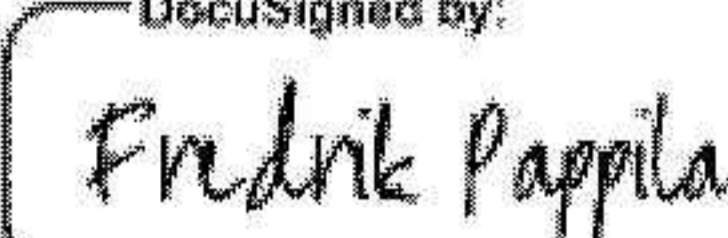
Fredrik Pappila

fredrik.pappila@niam.com

Business Controller

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
0C6985D474CB490...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 78.72.112.140

Sent: 5/15/2025 11:16:04 AM

Viewed: 5/15/2025 11:48:02 AM

Signed: 5/15/2025 11:48:20 AM

## Authentication Details

## Signer Events

## Signature

## Timestamp

### Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 991752e4-5d96-556a-a0a0-0295ab71b10b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/15/2025 11:47:47 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

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

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

DocuSigned by:  
  
58BFB416724E48D...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 78.73.233.216

Sent: 5/15/2025 11:16:05 AM  
Viewed: 5/15/2025 11:29:34 AM  
Signed: 5/15/2025 11:29:54 AM

### Authentication Details

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 91002607-5020-54ef-868c-952802313194  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/15/2025 11:29:14 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Joakim Söderlund  
joakim.soderlund@niam.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
0B1588E538904EB...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 90.129.209.161  
Signed using mobile

Sent: 5/15/2025 11:16:05 AM  
Viewed: 5/15/2025 12:19:39 PM  
Signed: 5/15/2025 12:19:47 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: 9edeb17f-70a0-5411-ad03-442531e7517e  
Country or Region of ID: SE  
Result: Failed  
Performed: 5/15/2025 12:18:58 PM

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 9edeb17f-70a0-5411-ad03-442531e7517e  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/15/2025 12:19:24 PM

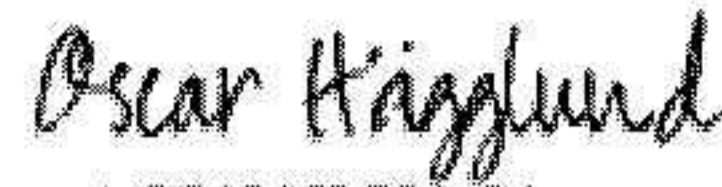
### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

**Signer Events**

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

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 14DD3B359EB24D2...

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

**Timestamp**

Sent: 5/15/2025 11:16:06 AM  
 Viewed: 5/15/2025 11:33:44 AM  
 Signed: 5/15/2025 11:34:37 AM

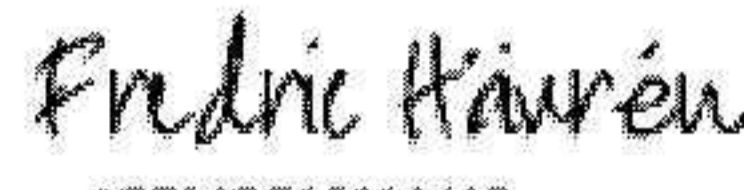
**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 41f106ac-9993-569a-97cc-a2b694fa9016  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 5/15/2025 11:33:00 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:  
  
 A7F36D79583843D...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 213.115.65.108

Sent: 5/15/2025 12:19:52 PM  
 Viewed: 5/15/2025 4:18:39 PM  
 Signed: 5/15/2025 4:19:08 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: 95299f6f-efe4-5250-bf30-222a6ee64f39  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 5/15/2025 4:18:17 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

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

**In Person Signer Events****Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent  
 Envelope Updated

Hashed/Encrypted  
 Security Checked

5/15/2025 10:13:48 AM  
 5/15/2025 10:27:55 AM

**Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Certified Delivered

Security Checked

5/15/2025 4:18:39 PM

Signing Complete

Security Checked

5/15/2025 4:19:08 PM

Completed

Security Checked

5/15/2025 4:19:08 PM

**Payment Events****Status****Timestamps****Electronic Record and Signature Disclosure**

## **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**

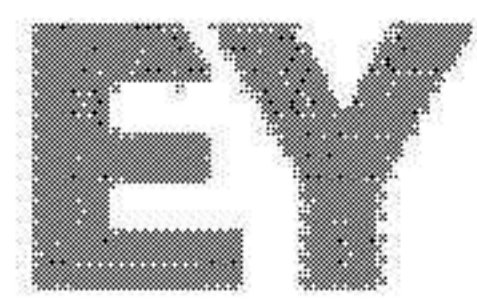
The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **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

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Majonnäsen, org.nr 559297-4918

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Majonnäsen för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Majonnäsens 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 Bostads AB Majonnäsen 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

## 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 Bostads AB Majonnäsen för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostads AB Majonnäsen 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 underskrift

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

2025-05-15 14:24:04 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://euti.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.