

Årsredovisning för  
**Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB**

559282-0384

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18
Underskrifter	19

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-15. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-12

  
Erik Rydström

Årsredovisning för  
**Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB**  
559282-0384

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18
Underskrifter	19

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 Fruängen AB, 559282-0384, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VII Community Centers AB, org nr 559301-6750, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Niam VII Stationsfastigheter AB, org nr 559301-6917. Alla bolagen har säte i Stockholm.

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

### 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 3 394 tkr (1 296 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 hyresgästfördelningen skulle förändras.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i Tkr 2021-12-31
Nettoomsättning	40 484	34 443	29 284
Resultat efter finansiella poster	2 533	-8 539	-37
Balansomslutning	390 761	400 455	401 242
Soliditet %	28,8	1,3	6,4

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

**Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB**  
559282-0384

2(19)

**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 110 889 171, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	125 290 163
Årets resultat	-14 400 992
	<hr/> 110 889 171
Balanseras i ny räkning	110 889 171
<b>Summa</b>	<b>110 889 171</b>

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

2024070427347

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	4	40 484 452	34 443 394
		<u>40 484 452</u>	<u>34 443 394</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-13 051 003	-11 706 729
Administrationskostnader	5	-5 054 591	-4 252 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11	-9 899 888	-9 748 359
<b>Rörelseresultat</b>		<u>12 478 970</u>	<u>8 735 868</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	20 368	4 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-9 966 691	-17 278 452
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 532 647</u>	<u>-8 538 568</u>
Bokslutsdispositioner	8	-16 808 210	-12 770 347
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-14 275 563</u>	<u>-21 308 915</u>
Skatt på årets resultat	9	-125 429	510 717
<b>Årets resultat</b>		<u>-14 400 992</u>	<u>-20 798 198</u>

2024070427348

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	360 609 771	368 005 702
Byggnads- o markinventarier	11	5 462 956	7 445 052
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	3 754 419	882 359
		<u>369 827 146</u>	<u>376 333 113</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>369 827 146</u>	<u>376 333 113</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	13	2 757 711	486 692
Fordringar hos koncernföretag		715 153	715 153
Aktuell skattefordran		755 775	757 525
Övriga fordringar		1 599 173	1 863 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	826 329	1 399 900
		<u>6 654 141</u>	<u>5 223 136</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>14 280 139</u>	<u>18 898 368</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>20 934 280</u>	<u>24 121 504</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>390 761 426</u>	<u>400 454 617</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	15	25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		125 290 163	23 909 776
Årets resultat		-14 400 992	-20 798 198
		<u>110 889 171</u>	<u>3 111 578</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>110 914 171</u>	<u>3 136 578</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Akkumulerade överavskrivningar		1 527 293	2 344 537
		<u>1 527 293</u>	<u>2 344 537</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för övriga skatter		367 462	242 033
		<u>367 462</u>	<u>242 033</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	232 566 578	237 033 196
Skulder till koncernföretag	16	-	117 410 205
		<u>232 566 578</u>	<u>354 443 401</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 931 120	4 314 729
Förskott från kunder		300 819	300 819
Leverantörsskulder		1 803 619	1 777 808
Skulder till koncernföretag		30 506 943	24 790 616
Övriga kortfristiga skulder		958 084	887 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 885 337	8 216 138
		<u>45 385 922</u>	<u>40 288 068</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>390 761 426</u>	<u>400 454 617</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 2022-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>27 525 058</b>	<b>-3 615 282</b>	<b>23 934 776</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-3 615 282	3 615 282	
Årets resultat			-20 798 198	-20 798 198
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>23 909 776</b>	<b>-20 798 198</b>	<b>3 136 578</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>23 909 776</b>	<b>-20 798 198</b>	<b>3 136 578</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-20 798 198	20 798 198	
Årets resultat			-14 400 992	-14 400 992
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		122 178 586		122 178 586
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>125 290 164</b>	<b>-14 400 992</b>	<b>110 914 172</b>

2024070427351

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		12 478 970	8 735 868
Avskrivningar o nedskrivningar		9 899 888	9 748 359
Erlagd ränta		-9 966 691	-17 278 452
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-	1 007 629
Erhållen ränta		20 368	4 016
Betald inkomstskatt		1 750	-1 314 460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>12 434 285</b>	<b>902 960</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		-2 271 019	-425 452
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		838 264	2 767 097
Ökning(-)/Minskning (+) av leverantörsskulder		25 810	1 181 905
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-8 401 421	8 374 596
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 625 919</b>	<b>12 801 106</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 393 921	-1 295 748
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 393 921</b>	<b>-1 295 748</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-3 850 227	-2 001 058
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 850 227</b>	<b>-2 001 058</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 618 229</b>	<b>9 504 300</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>18 898 368</b>	<b>9 394 068</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>14 280 139</b>	<b>18 898 368</b>

2024070427352

**Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB**  
559282-0384**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 folkningar samt ändringar i RFR 2 2023**

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2023 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalingar. 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

#### **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

**Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB**

559282-0384

eller förlust redovisas i resultaträkningen i den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Inventarier

5 år

**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.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	37 337	28 764
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	70 592	42 496
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	15 842	1 140
<b>Framtida leasingutgifter</b>	<b>123 771</b>	<b>72 400</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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-89 316	-79 245
<b>Summa</b>	<b>-89 316</b>	<b>-79 245</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	20 332	3 266
Övriga finansiella intäkter	36	750
<b>Summa</b>	<b>20 368</b>	<b>4 016</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-7 746 693	-7 325 487
Räntekostnader, koncernföretag	-1 748 112	-9 392 812
Övriga finansiella kostnader	-471 886	-560 153
<b>Summa</b>	<b>-9 966 691</b>	<b>-17 278 452</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
-Koncernbidrag	17 625 454	-12 770 347
-Förändring av överavskrivningar	-817 244	-
<b>Summa</b>	<b>16 808 210</b>	<b>-12 770 347</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Justeringar avseende tidigare år	-	962 983
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-125 429	-452 266
	<b>-125 429</b>	<b>510 717</b>

**Avstämning årets skattekostnad**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	-14 275 564	-21 308 915
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	2 940 766	4 389 637
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-363 579	-3 207 990
Ej skattepliktiga intäkter	4 188	270
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-1 183 999	-1 181 917
Effekt av skatt från tidigare år	-	962 983
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-125 429	-452 266
Skatt på ej avdragsgilla räntekostnader	-1 397 376	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-125 429</b>	<b>510 717</b>

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	378 212 220	378 186 836
-Nyanskaffningar	-	25 384
-Omföring från pågående projekt	202 085	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>378 414 305</b>	<b>378 212 220</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 206 518	-2 642 187
-Årets avskrivning	-7 598 016	-7 564 331
<b>Vid årets slut</b>	<b>-17 804 534</b>	<b>-10 206 518</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>360 609 771</b>	<b>368 005 702</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 440 Mkr (409 Mkr). Värdering utförs årligen av externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget

**Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB**

559282-0384

13(19)

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 6,70%, kalkylränta 8,83% och vakansgrad 7,18%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

**Not 11 Byggnads- och markinventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 402 581	10 876 148
-Omföring från pågående projekt	319 776	526 433
	<u>11 722 357</u>	<u>11 402 581</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 957 529	-1 773 501
-Årets avskrivning	-2 301 872	-2 184 028
	<u>-6 259 401</u>	<u>-3 957 529</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 462 956</b>	<b>7 445 052</b>

**Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	882 359	183 073
-Omföring till anläggningstillgångar	-521 861	-526 433
-Omföring till resultaträkningen	-	-44 645
-Investeringar	3 393 921	1 270 364
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 754 419</b>	<b>882 359</b>

**Not 13 Kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	2 882 418	530 600
Årets reserv för osäkra fordringar	-124 707	-43 908
<b>Summa</b>	<b>2 757 711</b>	<b>486 692</b>

2024070427358

<i>Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar-avsättningar gjorda</i>	<i>Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda</i>
<b>2023-12-31</b>			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 411 007	-	1 411 007
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	512 144	-80 799	431 345
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	6 281	-	6 281
Förfallna sedan 91-180 dagar	893 451	-	893 451
Förfallna sedan mer än 181 dagar	59 535	-43 908	15 627
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>2 882 418</b>	<b>-124 707</b>	<b>2 757 711</b>
Ej förfallna fordringar	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 882 418</b>	<b>-124 707</b>	<b>2 757 711</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna intäkter	145 349	135 091
Övriga förutbetalda kostnader	680 980	1 264 809
<b>Summa</b>	<b>826 329</b>	<b>1 399 900</b>

**Not 15 Aktiekapital**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Antal aktier	25 000 st	25 000 st
<b>Emitterade och betalda:</b>		
Aktiekapital (kvotvärde 1 SEK)	25 000	25 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Not 16 Räntebärande lån**

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

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	4 931 120	4 314 729
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	232 566 578	237 033 196
Skulder till koncernföretag	-	117 410 205
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>237 497 698</b>	<b>358 758 130</b>

2024070427359

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 610 530	1 548 460
Upplupna driftskostnader	725 241	926 069
Övriga upplupna kostnader	-	1 572 500
Förutbetalda hyresintäkter	4 549 566	4 169 109
<b>Summa</b>	<b>6 885 337</b>	<b>8 216 138</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. 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.

**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 Fruängen 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.

	Bokfört värde	Verkligt värde
<b>2023-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyses- och kundfordringar	2 757 711	2 757 711
Övriga kortfristiga fordringar	1 599 173	1 599 173
Kassa och bank	14 280 139	14 280 139
Fordringar hos koncernföretag	715 153	715 153
<b>Summa</b>	<b>19 352 176</b>	<b>19 352 176</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-238 542 825	-238 542 825
Skulder till koncernföretag	-30 506 943	-30 506 943
Leverantörsskulder	-1 803 619	-1 803 619
<b>Summa</b>	<b>-270 853 387</b>	<b>-270 853 387</b>
<b>2022-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyses- och kundfordringar	486 692	486 692
Övriga kortfristiga fordringar	1 863 866	1 863 866
Kassa och bank	18 898 368	18 898 368
Fordringar hos koncernföretag	715 153	715 153
<b>Summa</b>	<b>21 964 079</b>	<b>21 964 079</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-293 606 248	-293 606 248
Skulder till koncernföretag	-24 790 616	-24 790 616
Leverantörsskulder	-1 777 807	-1 777 807
<b>Summa</b>	<b>-320 174 671</b>	<b>-320 174 671</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 nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och

**Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB**

559282-0384

17(19)

banktillgodohavanden uppgick till 224 262 685 kr (223 959 185 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 Fruängen AB. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 13.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Niam VII Stationsfastigheter Fruängen 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.

2023-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder	233 611 705	4 931 120	19 724 480	208 956 105
Leverantörsskulder	1 803 619	1 803 619	-	-

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	2023-12-31	2022-12-31
Summa eget kapital	110 914 171	3 136 578

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	246 555 891	246 555 891
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>246 555 891</b>	<b>246 555 891</b>

2024070427362

**Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB**  
559282-0384

18(19)

**Not 21 Transaktioner med närstående**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Inköp	1 667 603	1 702 725

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

2024070427363


**Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB**  
559282-0384


19(19)

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
42E92A97BF4A45F  
Erik Rydström  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
59BFB418724E48D  
Hans Lisserkers  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
0C6985D4745B490  
Fredrik Pappila  
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:  
  
A7F36D79583843D  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2024070427364

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB, org.nr 559282-0384

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam VII Stationsfastigheter Fruängen ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Fruängen 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.



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 Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Stationsfastigheter Fruängen 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

*Fredric Hävrén*  
A7F36D79583843D  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2024070427366

Certificate Of Completion

Envelope Id: B3113BD1A5034701A22CB9E9AF92F512
Subject: ÅR Fond VII Batch 1
Source Envelope:
Document Pages: 347
Certificate Pages: 7
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Pernilla Nöjd
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
pernilla.nojd@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original
4/29/2024 8:39:17 AM
Holder: Pernilla Nöjd
pernilla.nojd@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

Elsa Henrysson
Elsa.Henrysson@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature
Completed

Using IP Address: 147.161.188.111

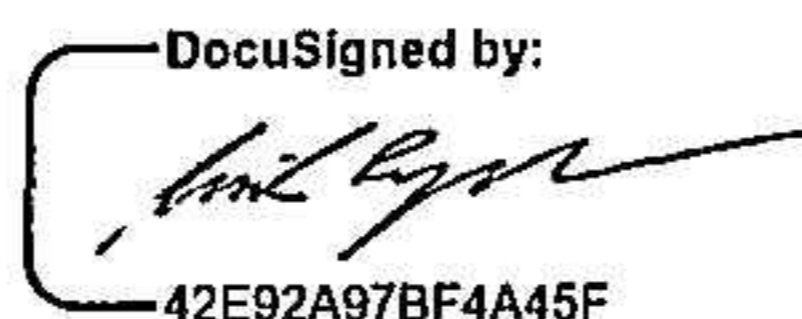
Timestamp

Sent: 4/29/2024 9:21:28 AM
Viewed: 4/29/2024 11:21:04 AM
Signed: 4/29/2024 11:55:42 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/29/2024 11:55:41 AM
ID: 1fcffd74-1209-41de-9bee-a3cf80fc75a6

Erik Rydström
erik.rydstrom@niam.com
Fund Manager
Niam AB



Sent: 4/29/2024 11:55:49 AM
Viewed: 4/29/2024 11:58:16 AM
Signed: 4/29/2024 11:58:51 AM

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.151.193.46

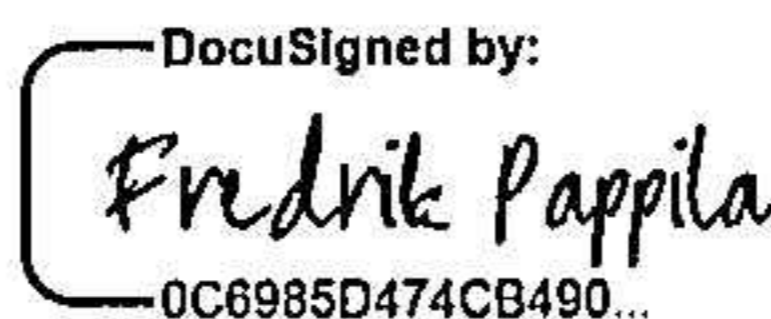
Authentication Details

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: 62911390-829c-5cfc-91c6-e3795981da6a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 11:58:00 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Fredrik Pappila
fredrik.pappila@niam.com
Business Controller
Niam AB



Sent: 4/29/2024 11:55:50 AM
Viewed: 4/29/2024 12:34:41 PM
Signed: 4/29/2024 12:35:10 PM

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.151.193.46

Authentication Details

**Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

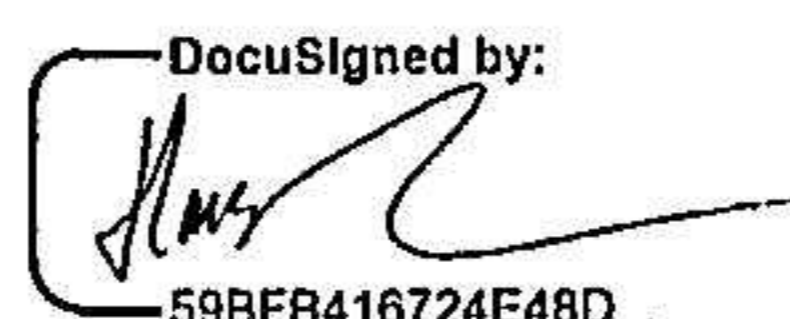
**Identity Verification Details:**

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: 82e2ae7d-5a3d-5930-8c76-8e3ebbba7d82  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/29/2024 12:34:28 PM

**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)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/29/2024 11:55:50 AM  
Viewed: 4/29/2024 12:45:15 PM  
Signed: 4/29/2024 12:45:54 PM

**Authentication Details**

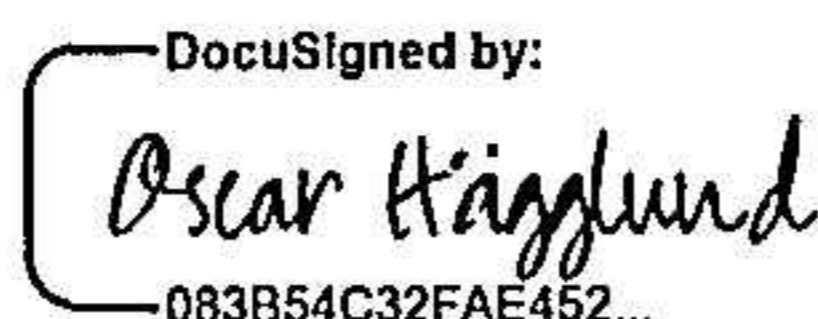
**Identity Verification Details:**

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: 9d5b31ee-cf51-5fe7-90ab-b4059bea3e7b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/29/2024 12:44:57 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

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



Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/29/2024 11:55:51 AM  
Viewed: 4/29/2024 12:22:12 PM  
Signed: 4/29/2024 12:22:54 PM

**Authentication Details**

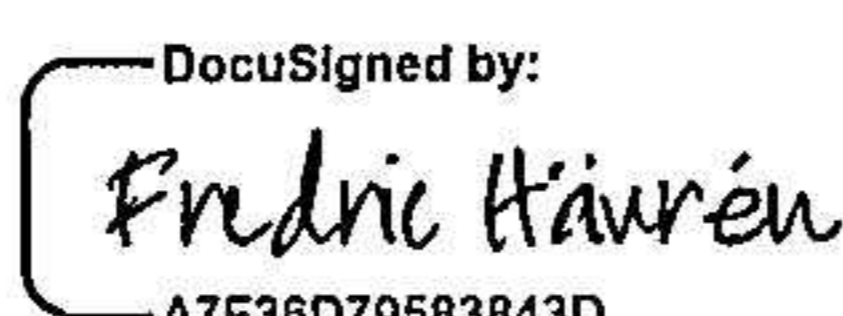
**Identity Verification Details:**

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: c8919402-97c0-57f4-8d97-9c168f1ce4db  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/29/2024 12:21:51 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/29/2024 12:22:12 PM  
ID: 6b77edbc-9dbc-450f-b410-7fa109a2c598

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



Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 147.161.188.96

Sent: 4/29/2024 12:46:03 PM  
Viewed: 4/29/2024 2:31:58 PM  
Signed: 4/29/2024 2:33:12 PM

**Authentication Details**

2024070427368



**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Certified Delivered  
Signing Complete  
Completed

Security Checked  
Security Checked  
Security Checked

4/29/2024 2:31:58 PM  
4/29/2024 2:33:12 PM  
4/29/2024 2:33:12 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

Electronic Record and Signature Disclosure

2024070421070

## **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**

2024070427371

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:

2024070427373

- 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.