

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB

559282-0384

Fastställelseintyg

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

Stockholm, 2025-06-05



Erik Rydström

Årsredovisning för

Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB

559282-0384

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

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

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB, 559282-0384, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VII Community Centers AB, org nr 559301-6750, 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 18 883 tkr (3 394 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

	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i Tkr 2022-12-31
Nettoomsättning	42 686	40 484	34 443
Resultat efter finansiella poster	-206	2 533	-8 539
Balansomslutning	404 174	390 761	400 455
Soliditet %	28,5	28,8	1,3

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 115 036 214, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	113 933 092
Årets resultat	<u>1 103 122</u>
	115 036 214
Balanseras i ny räkning	<u>115 036 214</u>
Summa	115 036 214

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	42 686 312	40 484 452
		<u>42 686 312</u>	<u>40 484 452</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-14 767 113	-13 051 003
Administrationskostnader	5	-10 118 193	-5 054 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11	-10 028 548	-9 899 888
Rörelseresultat		<u>7 772 458</u>	<u>12 478 970</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21 027	20 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 998 994	-9 966 691
Resultat efter finansiella poster		<u>-205 509</u>	<u>2 532 647</u>
Bokslutsdispositioner	8	1 434 059	-16 808 210
Resultat före skatt		<u>1 228 550</u>	<u>-14 275 563</u>
Skatt på årets resultat	9	-125 428	-125 429
Årets resultat		<u>1 103 122</u>	<u>-14 400 992</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	353 343 703	360 609 771
Byggnads- o markinventarier	11	3 158 855	5 462 956
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	22 179 203	3 754 419
		<u>378 681 761</u>	<u>369 827 146</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>378 681 761</u>	<u>369 827 146</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	680 163	2 757 711
Fordringar hos koncernföretag		14 520 192	715 153
Aktuell skattefordran		754 750	755 775
Övriga fordringar		3 034 997	1 599 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 108 243	826 329
		<u>20 098 345</u>	<u>6 654 141</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>5 393 713</u>	<u>14 280 139</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>25 492 058</u>	<u>20 934 280</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>404 173 819</u>	<u>390 761 426</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		113 933 092	125 290 163
Årets resultat		1 103 122	-14 400 992
		<u>115 036 214</u>	<u>110 889 171</u>
Summa eget kapital		<u>115 061 214</u>	<u>110 914 171</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		93 234	1 527 293
		<u>93 234</u>	<u>1 527 293</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter		492 890	367 462
		<u>492 890</u>	<u>367 462</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	228 099 961	232 566 578
		<u>228 099 961</u>	<u>232 566 578</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 931 120	4 931 120
Förskott från kunder		365 609	300 819
Leverantörsskulder		4 646 172	1 803 619
Skulder till koncernföretag		44 200 840	30 506 943
Övriga kortfristiga skulder		250 215	958 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 032 564	6 885 337
		<u>60 426 520</u>	<u>45 385 922</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>404 173 819</u>	<u>390 761 426</u>

Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2023-01-01	25 000	23 909 776	-20 798 198	3 136 578
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-20 798 198	20 798 198	
Årets resultat			-14 400 992	-14 400 992
Aktieägartillskott		122 178 586		122 178 586
Utgående eget kapital 2023-12-31	25 000	125 290 164	-14 400 992	110 914 172
Ingående eget kapital 2024-01-01	25 000	125 290 163	-14 400 992	110 914 172
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-14 400 992	14 400 992	
Årets resultat			1 103 122	1 103 122
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		3 043 921		3 043 920
Utgående eget kapital 2024-12-31	25 000	113 933 092	1 103 122	115 061 214

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>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		7 772 458	12 478 970
Avskrivningar o nedskrivningar		10 028 548	9 899 888
Erlagd ränta		-7 534 493	-9 966 691
Erhållen ränta		21 027	20 368
Betald inkomstskatt		1 025	1 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 288 565	12 434 285
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		2 077 548	-2 271 019
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-15 522 777	838 264
Ökning(-)/Minskning (+) av leverantörskulder		2 842 553	25 810
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		12 198 045	-8 401 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 883 934	2 625 918
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-18 883 163	-3 393 921
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18 883 163	-3 393 921
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		3 043 921	-
Amortering av skuld		-4 931 118	-3 850 227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 887 197	-3 850 227
Årets kassaflöde		-8 886 426	-4 618 230
Likvida medel vid årets början		14 280 139	18 898 369
Likvida medel vid årets slut		5 393 713	14 280 139

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 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 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

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	41 422	37 337
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	40 992	70 592
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	26 024	15 842
Framtida leasingutgifter	108 438	123 771

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.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-76 195	-89 316
Summa	-76 195	-89 316

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	19 710	20 332
Övriga finansiella intäkter	1 317	36
Summa	21 027	20 368

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, bank	-7 524 699	-7 746 693
Räntekostnader, koncernföretag	-	-1 748 112
Övriga finansiella kostnader	-474 295	-471 886
Summa	-7 998 994	-9 966 691

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
-Erhållna koncernbidrag	13 805 039	-
-Lämnade koncernbidrag	-13 805 039	-17 625 454
-Förändring av överavskrivningar	1 434 059	817 244
Summa	1 434 059	-16 808 210

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	-125 428	-125 429
	-125 428	-125 429

Avstämning årets skattekostnad

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	1 228 550	-14 275 563
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	-253 081	2 940 766
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 403 451	-363 579
Ej skattepliktiga intäkter	2 847 831	4 188
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-1 192 674	-1 183 999
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-125 428	-125 429
Skatt på ej avdragsgilla räntekostnader	-	-1 397 376
Förändring ej värderat underskottsavdra	1 375	-
Redovisad skatt	-125 428	-125 429

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	378 414 305	378 212 220
-Nyanskaffningar	94 467	-
-Omföring från pågående projekt	323 501	202 085
Vid årets slut	378 832 273	378 414 305
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 804 534	-10 206 518
-Årets avskrivning	-7 684 036	-7 598 016
Vid årets slut	-25 488 570	-17 804 534
Redovisat värde vid årets slut	353 343 703	360 609 771

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 435 Mkr (440 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 är sex eller är 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 8,73% och vakansgrad 6,55%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

Not 11 Byggnads- och markinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 722 357	11 402 581
-Omföring från pågående projekt	40 411	319 776
	<u>11 762 768</u>	<u>11 722 357</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 259 401	-3 957 529
-Årets avskrivning	-2 344 512	-2 301 872
	<u>-8 603 913</u>	<u>-6 259 401</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 158 855	5 462 956

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	3 754 419	882 359
-Omföring till anläggningstillgångar	-363 912	-521 861
-Investeringar	18 788 696	3 393 921
Redovisat värde vid årets slut	22 179 203	3 754 419

Not 13 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	1 247 260	2 882 418
Årets reserv för osäkra fordringar	-567 097	-124 707
Summa	680 163	2 757 711

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar-avsättningar gjorda	Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda
<i>Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>			
2024-12-31			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	3 128	-	3 128
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	3 684	-	3 684
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	3 843	-	3 843
Förfallna sedan 91-180 dagar	511 498	-	511 498
Förfallna sedan mer än 181 dagar	708 871	-567 097	141 774
Summa förfallna fordringar	1 231 024	-567 097	663 927
Ej förfallna fordringar	16 236	-	16 236
Summa	1 247 260	-567 097	680 163

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	369 568	145 349
Övriga förutbetalda kostnader	738 675	680 980
Summa	1 108 243	826 329

Not 15 Aktiekapital

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

Not 16 Räntebärande lån

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

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	4 931 120	4 931 120
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	228 099 961	232 566 578
Summa långfristiga skulder	233 031 081	237 497 698

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 537 362	1 610 530
Upplupna driftskostnader	995 370	725 241
Förutbetalda hyresintäkter	3 499 832	4 549 566
Summa	6 032 564	6 885 337

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.

	<i>Bokfört värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
2024-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- och kundfordringar	680 163	680 163
Övriga kortfristiga fordringar	3 034 997	3 034 997
Kassa och bank	5 393 713	5 393 713
Fordringar hos koncernföretag	14 520 192	14 520 192
Summa	23 629 065	23 629 065
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-233 031 081	-233 611 707
Skulder till koncernföretag	-44 200 840	-44 200 840
Leverantörsskulder	-4 646 172	-4 646 172
Summa	-281 878 093	-282 458 719
2023-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
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
Summa	19 352 176	19 352 176
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-238 542 825	-238 542 825
Skulder till koncernföretag	-30 506 943	-30 506 943
Leverantörsskulder	-1 803 619	-1 803 619
Summa	-270 853 387	-270 853 387

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 228 217 993 kr (224 262 685 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. Åldersanalys av hyresfordringar framgår av not 13.

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

2024-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	228 680 587	4 931 120	19 724 480	204 024 987
Leverantörsskulder	4 646 172	4 646 172	-	-

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	115 061 214	110 914 172

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

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	246 555 891	246 555 891
Summa ställda säkerheter	246 555 891	246 555 891

Not 21 Transaktioner med närstående

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp	1 792 395	1 667 603

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

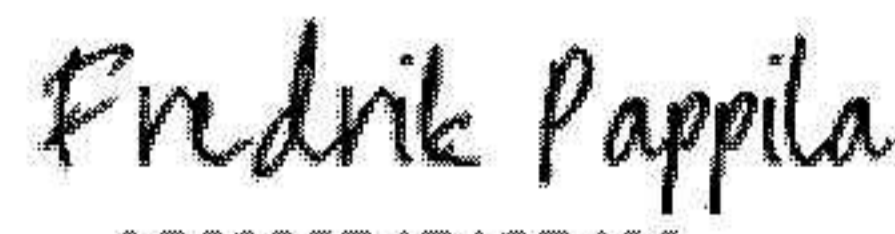
Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F...
Erik Rydström
Ordförande

DocuSigned by:

59BFB416724E48D...
Hans Lisserkers
Styrelseledamot

DocuSigned by:

0C6985D474CB490...
Fredrik Pappila
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:

A7E86D79583843D...
Fredric Häverén
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: B642D923-8FF4-4582-83D3-677A69700041
Subject: Complete with Docusign: ÅR Niam VII Stationsfastigheter
Source Envelope:
Document Pages: 176 Signatures: 44
Certificate Pages: 6 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: 10.111.40.7

Record Tracking

Status: Original
4/28/2025 9:06:03 AM

Holder: Amanda Grandin
amanda.grandin@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

Completed

Using IP Address: 188.149.195.219


Timestamp

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

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/28/2025 2:06:22 PM
ID: 533d1d77-9b18-4b89-90ef-44a2c4a4cdd0

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

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F...

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

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 37.122.145.121

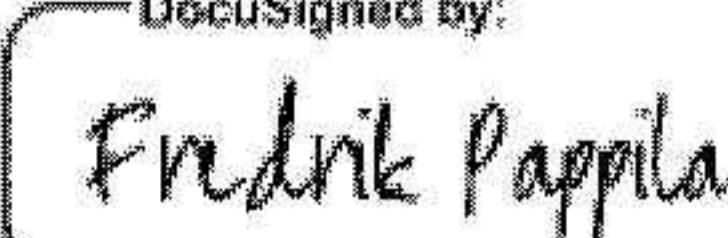
Authentication Details

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

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

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

DocuSigned by:

0C6985D474CB490...

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

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

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

Authentication Details

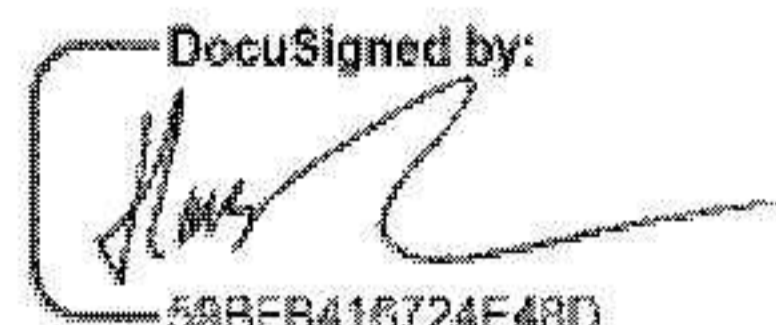
Signer Events**Signature****Timestamp****Identity Verification Details:**

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: 513fb01a-0e02-5c6e-a8d2-b056572a44e0
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 2:35:32 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/11/2020 10:34:36 AM
 ID: 04c16bb4-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: 78.73.233.216

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

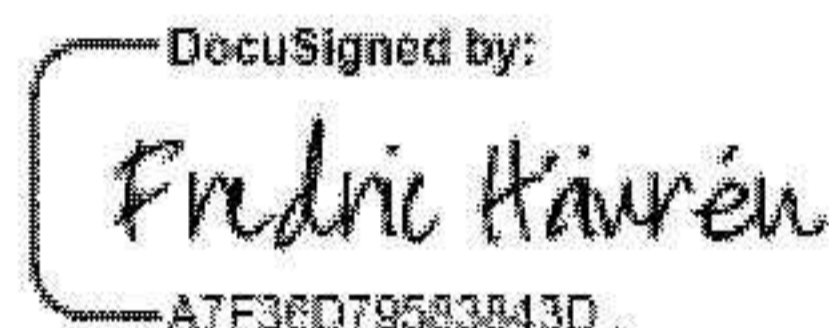
Authentication Details**Identity Verification Details:**

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: 2c56d2ce-4efe-5da0-b892-a9ed1e30a320
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 2:30:10 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



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

Sent: 4/28/2025 4:44:56 PM
 Viewed: 4/28/2025 5:02:15 PM
 Signed: 4/28/2025 5:02:45 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: d0e5a56d-00d4-5c16-94ac-3e855f658a16
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 5:02:00 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp**

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/28/2025 1:14:45 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/28/2025 5:02:15 PM
Signing Complete	Security Checked	4/28/2025 5:02:45 PM
Completed	Security Checked	4/28/2025 5:02:45 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

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

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 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 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 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

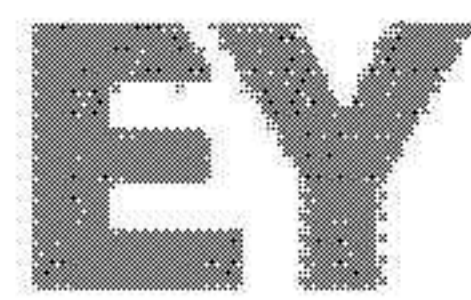
The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

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 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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

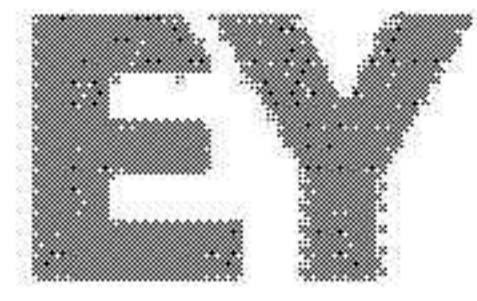
Revisorns ansvar

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 Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-28 15:06:44 UTC



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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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