

2023022401114

Bolagsverket

2023 -02- 23

# Årsredovisning

## Nivika Växjöfastigheter AB

Org.nr 556672-1683

Räkenskapsår 2021-09-01 - 2022-08-31

### Fastställelseintyg

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

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

Värnamo den 28 december 2022

  
Niclas Bergman

202302240115

# Årsredovisning

## Nivika Växjöfastigheter AB

Org.nr 556672-1683

Räkenskapsår 2021-09-01 - 2022-08-31

2023022401116

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen för Nivika Växjöfastigheter AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Värnamo  
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).  
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Sadelmakaren 6 har sålts under året.

### Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2020 (8 mån)	2019	2018
Nettoomsättning	56 551	54 261	34 686	49 480	43 032
Resultat efter finansiella poster	7 323	16 688	10 583	14 914	15 977
Balansomslutning	450 329	518 103	494 122	388 460	331 992
Soliditet (%)	4,5	4,1	4,3	5,8	7,3
Antal anställda	0	0	1	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	3 239 279	6 255 040	-25 824	19 468 495
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			-25 824	25 824	0
Årets resultat				-1 412 241	-1 412 241
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000 000</b>	<b>3 239 279</b>	<b>6 229 216</b>	<b>-1 412 241</b>	<b>18 056 254</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 229 216
årets förlust	-1 412 241
	<b>4 816 975</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 816 975
	<b>4 816 975</b>

## Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		56 551 325	54 261 117
Övriga rörelseintäkter		65 058	19 429
		<b>56 616 383</b>	<b>54 280 546</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-19 120 843	-14 349 946
Övriga externa kostnader		-3 837 697	-5 339 934
Personalkostnader		-1 690	19 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 835 483	-8 691 799
Övriga rörelsekostnader		-9 213 785	0
		<b>-41 009 498</b>	<b>-28 362 060</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>15 606 885</b>	<b>25 918 486</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	0	158 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-8 283 735	-9 388 737
		<b>-8 283 735</b>	<b>-9 230 737</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 323 150</b>	<b>16 687 749</b>
Bokslutsdispositioner	5	-6 000 000	-15 000 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 323 150</b>	<b>1 687 749</b>
Skatt på årets resultat	6	-2 735 391	-1 713 573
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 412 241</b>	<b>-25 824</b>

2023022401118

## Balansräkning

Not  
1

2022-08-31

2021-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	7	431 116 887	455 841 771
Inventarier, verktyg och installationer	8	122 912	173 898
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	66 006	2 964 766
		<b>431 305 805</b>	<b>458 980 435</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	10, 11	1 701 265	1 701 265
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>433 007 070</b>	<b>460 681 700</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 723 726	2 363 065
Fordringar hos koncernföretag		11 441 295	53 692 100
Aktuella skattefordringar		951 262	414 823
Övriga fordringar		388	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		901 496	823 997
		<b>16 018 167</b>	<b>57 293 985</b>

##### *Kassa och bank*

		1 303 966	127 535
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 322 133</b>	<b>57 421 520</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**450 329 203**      **518 103 220**

## Balansräkning

Not  
1

2022-08-31

2021-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

10 000 000

10 000 000

Uppskrivningsfond

12

3 239 279

3 239 279

**13 239 279**

**13 239 279**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

6 229 216

6 255 040

Årets resultat

-1 412 241

-25 824

**4 816 975**

**6 229 216**

#### **Summa eget kapital**

**18 056 254**

**19 468 495**

#### Obeskattade reserver

13

2 505 000

2 505 000

#### Avsättningar

14

Uppskjuten skatteskuld

20 323 420

17 770 713

#### Långfristiga skulder

15

Skulder till kreditinstitut

377 033 438

442 735 086

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16 549 148

13 834 148

Förskott från kunder

398 093

82 682

Leverantörsskulder

1 235 219

694 617

Skulder till koncernföretag

6 000 000

15 000 000

Övriga skulder

1 818 315

235 180

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 410 316

5 777 299

#### **Summa kortfristiga skulder**

**32 411 091**

**35 623 926**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**450 329 203**

**518 103 220**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Förvaltningsfastigheter	1,8-3,1%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

##### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

##### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

##### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

##### Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång.

## **Inkomstskatter**

### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

Bolaget ingår i en koncern med Nivika Fastigheter AB, org.nr 556735-3809, med säte i Värnamo, som slutligt moderbolag.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

#### **Förvaltningsfastigheter - verkligt värde**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och bedömningar en betydande påverkan. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet.

Fastigheterna är föremål för regelbunden värdering och är gjord per bokslutsdag.

Marknadsvärdet är avstämt mot det bokförda värdet varför vi gör bedömningen att räkenskaperna ger en korrekt bild av bolaget.

### **Not 2 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Ränteintäkter från koncernföretag	0	158 000
	<b>0</b>	<b>158 000</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-2 269	0
Övriga räntekostnader	-8 281 466	-9 388 737
	<b>-8 283 735</b>	<b>-9 388 737</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Lämnade koncernbidrag	-6 000 000	-15 000 000
	<b>-6 000 000</b>	<b>-15 000 000</b>

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-182 684	-157 823
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 552 707	-1 555 750
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 735 391</b>	<b>-1 713 573</b>

### Avstämning av effektiv skatt

		2021-09-01 -2022-08-31		2020-09-01 -2021-08-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 323 150		1 687 749
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-272 569	21,40	-361 178
Ej avdragsgilla kostnader		-5 784		-7 590
Överskott från Rättaren 4 KB		-171 095		-202 897
Skattemässig justering avskrivningar byggnader		721 497		853 183
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader		2 054 897		395 224
Schablonintäkt på periodiseringsfond		-2 580		-2 680
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag		-609 011		-831 885
Skatteeffekt avyttring Sadelmakaren 6		-1 898 039		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>13,81</b>	<b>-182 684</b>	<b>9,35</b>	<b>-157 823</b>

2023022401124

### Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	498 163 847	414 576 124
Inköp	10 254 425	7 873 947
Försäljningar/utrangeringar	-36 022 423	0
Omklassificeringar	2 951 086	75 713 776
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>475 346 935</b>	<b>498 163 847</b>
Ingående avskrivningar	-88 359 952	-80 992 408
Försäljningar/utrangeringar	6 833 406	0
Årets avskrivningar	-7 564 815	-7 367 544
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-89 091 361</b>	<b>-88 359 952</b>
Ingående uppskrivningar	46 037 875	47 214 437
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-1 176 562	-1 176 562
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>44 861 313</b>	<b>46 037 875</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>431 116 887</b>	<b>455 841 770</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	8 277 737	8 277 737
Inköp	43 120	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 320 857</b>	<b>8 277 737</b>
Ingående avskrivningar	-8 103 839	-7 956 146
Årets avskrivningar	-94 106	-147 693
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 197 945</b>	<b>-8 103 839</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122 912</b>	<b>173 898</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 964 766	75 727 456
Inköp	52 326	2 951 086
Omklassificeringar	-2 951 086	-75 713 776
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 006</b>	<b>2 964 766</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 006</b>	<b>2 964 766</b>

### Not 10 Andelar i koncernföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 701 265	1 701 265
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 701 265</b>	<b>1 701 265</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 701 265</b>	<b>1 701 265</b>

### Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Rättaren 4 KB	100%	100%	1 000	1 701 265
				<b>1 701 265</b>

	Org.nr	Säte
Nivika Rättaren 4 KB	969698-1399	Värnamo

### Not 12 Uppskrivningsfond

	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	3 239 279	3 182 164
Överföring till fritt eget kapital	0	57 115
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 239 279</b>	<b>3 239 279</b>

### Not 13 Obeskattade reserver

	2022-08-31	2021-08-31
Periodiseringsfond taxår 2020	2 505 000	2 505 000
	<b>2 505 000</b>	<b>2 505 000</b>

### Not 14 Avsättningar

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	17 770 713	16 214 963
Årets avsättningar	2 552 707	1 555 750
	<b>20 323 420</b>	<b>17 770 713</b>

### Not 15 Långfristiga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	310 836 846	387 398 494
	<b>310 836 846</b>	<b>387 398 494</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	437 153 000	449 050 000
	<b>437 153 000</b>	<b>449 050 000</b>

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Värnamo den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Rickard Johansson  
Auktoriserad revisor

2023022401126

# PENNEO

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

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

## Niclas Håkan Gyllnar Bergman

Styrelseledamot

Serienummer: 19680414xxxx

IP: 212.37.xxx.xxx

2022-12-22 09:54:31 UTC



## Rickard Anders Uno Johansson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820725xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-22 13:03:53 UTC



2023022401127

Penneo dokumentnyckel: OEC4U-X3ODH-4EOAG-KHBOX-HS1GG-34H5K

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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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



Building a better  
working world

2023022401128

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nivika Växjöfastigheter AB, org.nr 556672-1683

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nivika Växjöfastigheter AB för år 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nivika Växjöfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

2023022401129

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Nivika Växjöfastigheter AB för år 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nivika Växjöfastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Värnamo den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Rickard Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**Rickard Anders Uno Johansson**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820725xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-22 13:17:20 UTC



2023022401130

Penneo dokumentnyckel: U18CV-LFPEP-STAIN-8XNIS-427FP-SE7PW

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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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