

**Årsredovisning**  
för  
**Nordstaden Stockholm AB**  
556646-3187

Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Nordstaden Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-06-30

  
Müllner, Johannes

2022071526340

# Årsredovisning

---

## *Nordstaden Stockholm AB*

556646-3187

Styrelsen och verkställande direktören för Nordstaden Stockholm AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

**Nordstaden Stockholm AB**  
556646-3187

2(10)

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamheten

Bolaget startade sin verksamhet 2003.

Företaget är ett helägt dotterföretag till PHM Sweden AB org nr 559206-7952.

PHM Sweden AB ingår i en koncern där PHM Group Topco Oy, orgnr 3123809-7, upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos PHM Group Topco Oy.

Bolaget erbjuder tekniska och kameral förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag i Stor-Stockholmsområdet. Sådana förvaltningstjänster tas på kontrakt till fast pris med vanligtvis löptid på minst ett år.

Bolaget erbjuder även tjänster inom byggentreprenad och projektledning. Sådana tjänster debiteras normalt på löpande räkning. Därutöver förmedlar bolaget entreprenadtjänster via kontrakterade underleverantörer mot branschvedertaget påslag.

Antalet kontrakterade förvaltningsuppdrag uppgick till 103 stycken.

Företagets säte är Solna.

#### Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är sedan augusti 2020 ett helägt bolag av PHM Sweden AB med säte i Stockholm (559206-7952).

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	51 551	44 686	43 779	41 895	42 597
Resultat efter finansiella poster	3 586	2 986	1 234	264	402
Balansomslutning	16 846	15 712	12 627	11 840	9 951

**Nordstaden Stockholm AB**  
556646-3187

3(10)

2022071526341

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	1 460 688	2 324 639	<b>3 885 327</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		2 324 639	-2 324 639	<b>0</b>
Årets resultat			-54 002	<b>-54 002</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 785 327</b>	<b>-54 002</b>	<b>3 831 325</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	3 785 327
Årets resultat	-54 002
<i>Summa</i>	<b>3 731 325</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	3 731 325
<i>Summa</i>	<b>3 731 325</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Nordstaden Stockholm AB  
556646-3187

4(10)

## RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>2</b>		
Nettoomsättning		51 550 625	44 685 635
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>51 550 625</b>	<b>44 685 635</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>2</b>		
Råvaror och förnödenheter		-29 826 105	-25 531 330
Övriga externa kostnader		-4 151 736	-3 333 110
Personalkostnader	3	-13 540 203	-12 371 553
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-440 633	-457 929
Övriga rörelsekostnader		-	-1 125
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-47 958 677</b>	<b>-41 695 047</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 591 948</b>	<b>2 990 588</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 635	-5 061
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 635</b>	<b>-5 061</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 586 313</b>	<b>2 985 527</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-3 639 044	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 639 044</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-52 731</b>	<b>2 985 527</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	4	-1 271	-660 885
<b>Årets resultat</b>		<b>-54 002</b>	<b>2 324 642</b>

## BALANSRÄKNING

1

2021-12-31

2020-12-31

## TILLGÅNGAR

## Anläggningstillgångar

## Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar	5	-10	412 010
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		-10	412 010

## Materiella anläggningstillgångar

Fordon	6	45 981	—
Inventarier, verktyg och installationer	7	295 160	42 208
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		341 141	42 208

## Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 700	2 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 700	2 700

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>343 831</b>	<b>456 918</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 486 745	6 445 323
Aktuella skattefordringar		54 621	—
Övriga fordringar		63 123	270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 661 362	1 751 902
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		6 265 851	8 197 495

## Kassa och bank

Kassa och bank		10 236 201	7 057 458
<i>Summa kassa och bank</i>		10 236 201	7 057 458

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 502 052</b>	<b>15 254 953</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 845 883</b>	<b>15 711 871</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

2022071526342

**Nordstaden Stockholm AB**  
556646-3187

6(10)

2021-12-31      2020-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

*Summa bundet eget kapital*

100 000

100 000

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 785 327

1 460 688

Årets resultat

-54 002

2 324 639

*Summa fritt eget kapital*

3 731 325

3 785 327

**Summa eget kapital**

**3 831 325****3 885 327**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

2 650 285

4 141 627

Skulder till koncernföretag

3 735 718

122 150

Aktuella skatteskulder

-

478 159

Övriga skulder

1 422 385

1 911 725

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 206 170

5 172 883

**Summa kortfristiga skulder**

**13 014 558****11 826 544**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**16 845 883****15 711 871**

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

##### **Intäktsredovisning**

Bolagets förvaltningstjänster kontrakteras till fast pris och intäkterna periodiseras linjärt över löptiden.

Bolagets tilläggstjänster avseende bl.a. byggentreprenad och projektledning kontrakteras normalt på löpande räkning. För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Maskiner & inventarier	5	20
Datorer	3	33,33
Fordon	5	20

##### **Immateriella anläggningstillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod omprövas varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen. Följande nyttjandeperioder tillämpas: 5 år (20%)

##### **Inkomstskatt**

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Not 2	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2021	2020
-------	---	------	------

Inköp från andra koncernföretag		1 019 378	99 520
Försäljning till andra koncernföretag		48 599	-

Not 3	Personal	2021	2020
-------	----------	------	------

<i>Medelantalet anställda</i>			
Män		13	12
Kvinnor		10	8
<i>Medelantalet anställda</i>		23	20

Not 4	Inkomstskatt	2021	2020
-------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt		-	660 885
<i>Summa redovisad skatt</i>		-	660 885

Effektiv skattesats (%)		-	22
-------------------------	--	---	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt		3 586 372	2 985 524
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %		738 793	638 902
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		9 702	21 983
Skatteeffekt av lämnade koncernbidrag		-749 643	-
Övrigt		1 148	-
<i>Summa redovisad skatt</i>		0	660 885

Effektiv skattesats (%)		-	22
-------------------------	--	---	----

Not 5	Immateriella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden		2 060 084	2 060 084
Utgående anskaffningsvärden		2 060 084	2 060 084
Ingående avskrivningar		-1 648 074	-1 236 054
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-412 020	-412 020
Utgående avskrivningar		-2 060 094	-1 648 074
<b>Redovisat värde</b>		<b>-10</b>	<b>412 010</b>

**Nordstaden Stockholm AB**  
556646-3187

9(10)

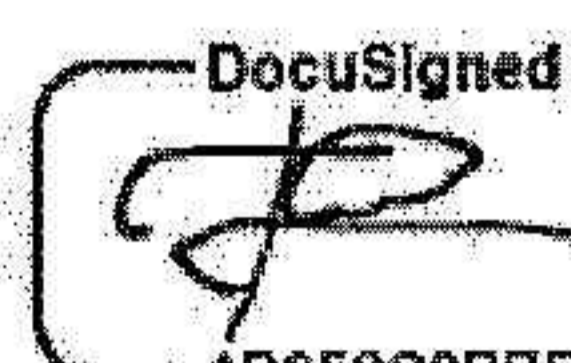
2022071526344

Not 6	Fordon	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	-	30 179
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	53 055	-
	Försäljningar/utrangeringar	-	-30 179
	Utgående anskaffningsvärden	53 055	0
	Ingående avskrivningar	0	-7 545
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	-	9 054
	Årets avskrivningar	-7 074	-1 509
	Utgående avskrivningar	-7 074	0
	<b>Redovisat värde</b>	<b>45 981</b>	<b>0</b>

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	846 685	1 088 248
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	274 491	-
	Försäljningar/utrangeringar	-	-241 563
	Utgående anskaffningsvärden	1 121 176	846 685
	Ingående avskrivningar	-804 477	-1 001 640
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	-	241 563
	Årets avskrivningar	-21 539	-44 400
	Utgående avskrivningar	-826 016	-804 477
	<b>Redovisat värde</b>	<b>295 160</b>	<b>42 208</b>

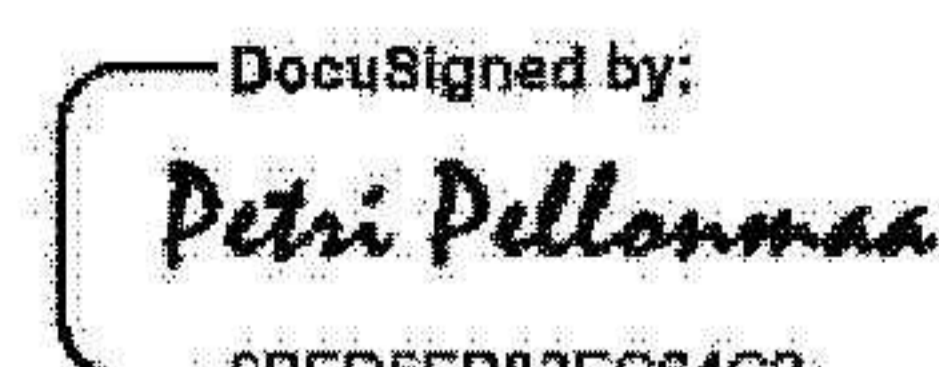
## UNDERSKRIFTER

Stockholm den 2022-05-25

DocuSigned by:  
  
1B956C3BBF8D48A...  
Thomas Larsson  
Verkställande direktör

DocuSigned by:  
  
6784A8F8CC0C4EB...  
Johannes Müllner

DocuSigned by:  
  
42A69C5A18474E1...  
Ville Rantala

DocuSigned by:  
  
9BFD5FD83EC64C2...  
Petri Pellonmaa

**Nordstaden Stockholm AB**  
556646-3187

10(10)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-25

KPMG AB

DocuSigned by:

*Fredrik Eklund Sjödén*

ED275E8262434C3...

Fredrik Eklund Sjödén

Huvudansvarig auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

2022071526345

Envelope Id: CD57B7D128114952968E33A316086A03 Status: Completed  
 Subject: Please DocuSign: Årsredovisning 556646-3187 Nordstaden AB 20211231.pdf  
 Source Envelope:  
 Document Pages: 10 Signatures: 5 Envelope Originator:  
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Agnes Carstedt  
 AutoNav: Enabled PO Box 50768  
 Envelopeld Stamping: Enabled Malmö, SE -202 71  
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna agnes.carstedt@kpmg.se  
IP Address: 195.84.56.2

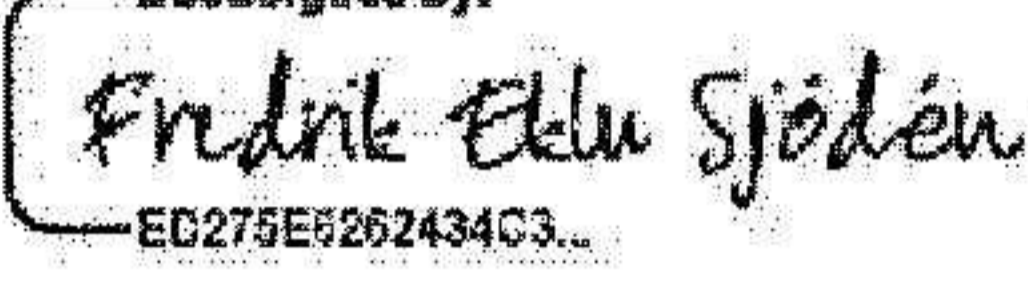
**Record Tracking**

Status: Original Holder: Agnes Carstedt Location: DocuSign  
 5/25/2022 10:58:24 AM agnes.carstedt@kpmg.se

**Signer Events**

Fredrik Eklu Sjöden  
 fredrik.eklu.sjoden@kpmg.se  
 KPMG AB  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 ED275E6262434C3...  
 Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Signed by link sent to fredrik.eklu.sjoden@kpmg.se  
 Using IP Address: 77.53.228.205

**Timestamp**

Sent: 5/25/2022 11:01:09 AM  
 Viewed: 5/25/2022 8:37:41 PM  
 Signed: 5/25/2022 8:37:48 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
 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: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: 9b85e29f-9982-5815-a2cb-51d7a3be311d  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 5/25/2022 8:37:30 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

Johannes Müllner  
 Johannes@phmgroup.se  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
 6784A8F8CC0C4EB...  
 Signature Adoption: Drawn on Device  
 Signed by link sent to Johannes@phmgroup.se  
 Using IP Address: 94.234.102.245  
 Signed using mobile

Sent: 5/25/2022 11:01:07 AM  
 Viewed: 5/25/2022 11:31:07 AM  
 Signed: 5/25/2022 11:31:17 AM

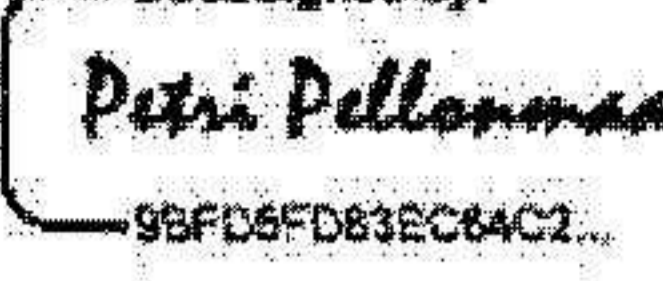
**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
 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: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: 7316d950-e62f-5c17-a392-ea74ffd2a35f  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 5/25/2022 11:30:55 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Accepted: 4/12/2021 8:22:38 PM  
 ID: 3c4dbce0-efff-4feb-a14f-1e62c56ee8fd

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Petri Pellonmaa  
petri.pellonmaa@kotikatu.fi  
Group CFO  
PHM Group Holding Oy  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
95FD6FD63EC64C2...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Signed by link sent to petri.pellonmaa@kotikatu.fi  
Using IP Address: 217.149.54.254


Sent: 5/25/2022 11:01:08 AM  
Viewed: 5/25/2022 12:36:09 PM  
Signed: 5/25/2022 12:36:13 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
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: FTN  
Transaction Unique ID: 2e42a6ce-e540-51cb-8f80-a0d28fd1d50d  
Country of ID: FI  
Result: Passed  
Performed: 5/25/2022 12:35:56 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 5/25/2022 11:38:32 AM  
ID: 0e820e84-b790-4a85-a98b-dda6d778646f

Thomas Larsson  
thomas.larsson@nordstaden.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
1B95C38BF5D48A...  
Signature Adoption: Drawn on Device  
Signed by link sent to  
thomas.larsson@nordstaden.se  
Using IP Address: 194.103.195.69

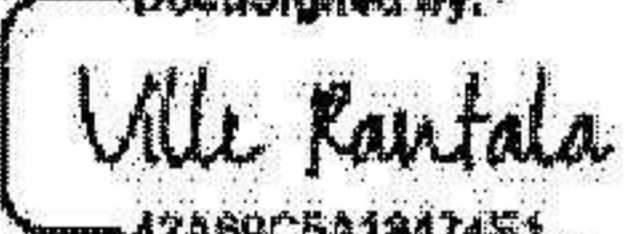
Sent: 5/25/2022 11:01:08 AM  
Viewed: 5/25/2022 11:07:20 AM  
Signed: 5/25/2022 11:08:29 AM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
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: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 2c63046f-fdd2-5edd-a873-75ff66bfe717  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/25/2022 11:07:06 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 6/22/2021 1:09:57 PM  
ID: 38bf7f7-e30d-4e79-9830-672bd3277f80

Ville Rantala  
ville.rantala@phm.fi  
ceo  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
42A99C5A18474E1...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Signed by link sent to ville.rantala@phm.fi  
Using IP Address: 188.238.49.81

Sent: 5/25/2022 11:01:09 AM  
Viewed: 5/25/2022 1:04:07 PM  
Signed: 5/25/2022 1:04:13 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
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: FTN  
Transaction Unique ID: c50fb067-1419-55ff-b0f2-7a982a36bba7  
Country of ID: FI  
Result: Passed  
Performed: 5/25/2022 1:03:55 PM

2022071526346

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Electronic Record and Signature Disclosure:  
Accepted: 6/23/2021 11:33:12 AM  
ID: 6628ca60-816b-4b95-a13b-b315b89f1a3b

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	5/25/2022 11:01:09 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/25/2022 1:04:07 PM
Signing Complete	Security Checked	5/25/2022 1:04:13 PM
Completed	Security Checked	5/25/2022 8:37:48 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, KPMG 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 KPMG 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: [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se)

**To advise KPMG 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 [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) 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 KPMG 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 [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) 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 KPMG 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 [nicolas.andersson@kpmg.se](mailto:nicolas.andersson@kpmg.se) 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 KPMG 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 KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordstaden Stockholm AB, org. nr 556646-3187

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordstaden Stockholm AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordstaden Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Nordstaden Stockholm 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 huruvida 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 revisionsmed 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordstaden Stockholm AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nordstaden Stockholm AB enligt god revisionssed 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 och verkställande direktörens 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Västerås den 25 maj 2022

KPMG AB

DocuSigned by:

Fredrik Eklö Sjöden

ED275E6262434C3...

Fredrik Eklö Sjöden

Auktoriserad revisor

2022071526349

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: FC6CCB20F1BE4271A4521BC8B5B8D3D1	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: RB Nordstaden Stockholm AB.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Agnes Carstedt
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	agnes.carstedt@kpmg.se
	IP Address: 213.67.3.160

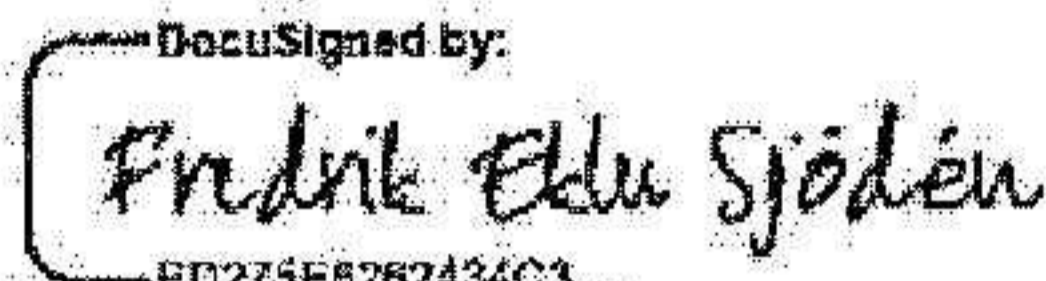
**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Agnes Carstedt	Location: DocuSign
5/25/2022 3:26:24 PM	agnes.carstedt@kpmg.se	

**Signer Events**

Fredrik Eklund Sjödén  
 fredrik.eklu.sjoden@kpmg.se  
 KPMG AB  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 ED275E52E2434C3...  
 Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Signed by link sent to fredrik.eklu.sjoden@kpmg.se  
 Using IP Address: 77.53.228.205

**Timestamp**

Sent: 5/25/2022 3:26:45 PM  
 Viewed: 5/25/2022 8:36:05 PM  
 Signed: 5/25/2022 8:36:09 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01  
 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: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: e2a8a2d1-9bbd-54ab-bec7-12d6b373ee0c  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 5/25/2022 8:35:55 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

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	5/25/2022 3:26:45 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/25/2022 8:36:05 PM
Signing Complete	Security Checked	5/25/2022 8:36:09 PM

<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Completed	Security Checked	5/25/2022 8:36:09 PM

<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
-----------------------	---------------	-------------------