

Årsredovisning

Nivika Växjöfastigheter AB

Org.nr 556672-1683

Räkenskapsår 2023-09-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nivika Växjöfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Värnamo den 17 juni 2025


Sverker Källgård

2025062423173

Årsredovisning

Nivika Växjöfastigheter AB

Org.nr 556672-1683

Räkenskapsår 2023-09-01 - 2024-12-31

2025062423174

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-12-31

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.

Bolaget har haft ett förlängt räkenskapsår för att anpassa sig till koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har förvärvat 9 dotterbolag av Nivika Fastigheter AB, 1 dotterbolag av Nivika Compact Living AB och 1 dotterbolag av Nivika Holding 2 AB.

Bolaget har färdigställt en ny byggnad åt Opus Bilprovning AB.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24 (16 mån)	2022/23	2021/22	2020/21	2020 (8 mån)
Nettoomsättning	82 334	57 115	56 551	54 261	34 686
Resultat efter finansiella poster	-8 991	7 169	7 323	16 688	10 583
Balansomslutning	1 390 069	441 890	450 329	518 103	494 122
Soliditet (%)	0,9	2,3	4,5	4,1	4,3
Antal anställda	0	0	0	0	1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	3 239 279	4 816 974	-9 673 553	8 382 700
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-9 673 553	9 673 553	0
Förändring uppskrivningsfond		19 850 000			19 850 000
Årets resultat				-17 703 987	-17 703 987
Belopp vid årets utgång	10 000 000	23 089 279	-4 856 579	-17 703 987	10 528 713

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 856 579
årets förlust	-17 703 987
	-22 560 566
behandlas så att i ny räkning överföres	-22 560 566
	-22 560 566

Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-12-31 (16 mån)	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		82 334 086	57 114 947
Övriga rörelseintäkter		1 510 765	327 527
		83 844 851	57 442 474
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-23 808 755	-19 396 098
Övriga externa kostnader		-12 880 214	-4 129 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 695 652	-9 170 451
		-49 384 621	-32 695 804
Rörelseresultat	2	34 460 230	24 746 670
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	21 151 836	741
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-64 603 010	-17 578 076
		-43 451 174	-17 577 335
Resultat efter finansiella poster		-8 990 944	7 169 335
Bokslutsdispositioner	5	-4 500 000	-15 800 000
Resultat före skatt		-13 490 944	-8 630 665
Skatt på årets resultat	6	-4 213 043	-1 042 888
Årets resultat		-17 703 987	-9 673 553

2025062423176

Balansräkning Not 2024-12-31 2023-08-31
1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	7	462 757 975	429 615 161
Inventarier, verktyg och installationer	8	142 527	55 656
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	293 647
		462 900 502	429 964 464

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	10, 11	271 743 742	1 701 265
Summa anläggningstillgångar		734 644 244	431 665 729

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		567 269	355 944
Fordringar hos koncernföretag		654 823 688	7 700 541
Aktuella skattefordringar		0	1 282 099
Övriga fordringar		0	16 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 767	699 390
		655 424 724	10 054 546

Kassa och bank		0	169 855
Summa omsättningstillgångar		655 424 724	10 224 401

SUMMA TILLGÅNGAR		1 390 068 9 68	441 890 130
-------------------------	--	--------------------------	--------------------

2025062423177

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Uppskrivningsfond	12	23 089 279	3 239 279
		33 089 279	13 239 279
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 856 579	4 816 974
Årets resultat		-17 703 987	-9 673 553
		-22 560 566	-4 856 579
Summa eget kapital		10 528 713	8 382 700
Obeskattade reserver	13	2 505 000	2 505 000
Avsättningar	14		
Uppskjuten skatteskuld		28 671 776	21 347 163
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut		1 001 965 00	370 078 397
Derivatinstrument	16	7 260 108	0
		1 009 225 108	370 078 397
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		10 864 341	0
Skulder till kreditinstitut		0	11 640 692
Förskott från kunder		8 331 830	500 574
Leverantörsskulder		953 356	831 541
Skulder till koncernföretag		315 412 252	15 800 000
Aktuella skatteskulder		1 601 259	0
Övriga skulder		964 333	2 530 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 011 000	8 273 731
Summa kortfristiga skulder		339 138 371	39 576 870
		1 390 068 968	441 890 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

2025062423178

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	1,8-3,6%
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 lagstadsats. 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

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

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Ränteintäkter från koncernföretag	20 949 011	741
Övriga ränteintäkter	202 825	0
	21 151 836	741

2025062423181

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-9 280 154	-1 910
Övriga räntekostnader	-48 062 748	-17 576 166
Värdeförändring räntederivat	-7 260 108	0
	-64 603 010	-17 578 076

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Lämnade koncernbidrag	-4 500 000	-15 800 000
	-4 500 000	-15 800 000

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-09-01 -2023-08-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 038 337	-22 822
Justering avseende tidigare år	-93	3 677
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 174 613	-1 023 743
Totalt redovisad skatt	-4 213 043	-1 042 888

Avstämning av effektiv skatt

	2023-09-01 -2024-12-31		2022-09-01 -2023-08-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-13 490 944		-8 630 665
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 779 134	20,60	1 777 917
Ej avdragsgilla kostnader		-491		0
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader		13 404		3 334
Värdeförändring räntederivat		-1 495 582		0
Överskott från Rättaren 4 KB		-264 880		-205 939
Skattemässig justering avskrivningar byggnader		851 538		647 674
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader		1 319 486		379 751
Schablonintäkt på periodiseringsfond		-18 026		-10 011
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag		-5 222 920		-2 615 548
Redovisad effektiv skatt	-15,11	-2 038 337	-0,26	-22 822

2025062423182

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	482 948 404	475 346 935
Inköp	20 456 935	7 601 469
Omklassificeringar	293 647	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	503 698 986	482 948 404
Ingående avskrivningar	-97 017 994	-89 091 361
Årets avskrivningar	-11 039 443	-7 926 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 057 437	-97 017 994
Ingående uppskrivningar	43 684 751	44 861 313
Årets uppskrivningar	25 000 000	0
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-1 568 325	-1 176 562
Utgående ackumulerade uppskrivningar	67 116 426	43 684 751
Utgående redovisat värde	462 757 975	429 615 161

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	8 320 857	8 320 857
Inköp	174 755	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 495 612	8 320 857
Ingående avskrivningar	-8 265 201	-8 197 945
Årets avskrivningar	-87 884	-67 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 353 085	-8 265 201
Utgående redovisat värde	142 527	55 656

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	293 647	66 006
Inköp	0	293 647
Försäljningar/utrangeringar	0	-66 006
Omklassificeringar	-293 647	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	293 647
Utgående redovisat värde	0	293 647

2025062423183

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 701 265	1 701 265
Inköp	270 042 477	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 743 742	1 701 265
Utgående redovisat värde	271 743 742	1 701 265

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Rättaren 4 KB	100%	100%		1 701 265
Nivika Sågaren AB	100%	100%	500	11 667 518
Nivika Varbygeln AB	100%	100%	50 000	23 857 938
Nivika Eko AB	100%	100%	3 500	59 636 226
Nivika Stenladan AB	100%	100%	1 000	6 235 524
Nivika Cityfastigheter AB	100%	100%	3 000	84 079 374
Nivika Snöflingan AB	100%	100%	500	28 561 540
Nivika Trädet AB	100%	100%	500	6 643 294
Nivika Åkerfältet AB	100%	100%	250	42 631 188
Nivika Industrifastigheter AB	100%	100%	500	50 000
Nivika Vigören AB	100%	100%	500	2 778 000
Nivika Geologen AB	100%	100%	500	3 901 875
			271 743 742	

	Org.nr	Säte
Nivika Rättaren 4 KB	969698-1399	Värnamo
Nivika Sågaren AB	559102-2958	Värnamo
Nivika Varbygeln AB	556847-3200	Värnamo
Nivika Eko AB	556568-2316	Värnamo
Nivika Stenladan AB	559147-4324	Värnamo
Nivika Cityfastigheter AB	556306-4459	Värnamo
Nivika Snöflingan AB	559189-1303	Värnamo
Nivika Trädet AB	559213-3804	Värnamo
Nivika Åkerfältet AB	559289-5246	Värnamo
Nivika Industrifastigheter AB	556975-3931	Värnamo
Nivika Vigören AB	559160-8681	Värnamo
Nivika Geologen AB	559095-9028	Värnamo

Not 12 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	3 239 279	3 239 279
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	19 850 000	0
Belopp vid årets utgång	23 089 279	3 239 279

2025062423184

Not 13 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-08-31
Periodiseringsfond taxår 2020	2 505 000	2 505 000
	2 505 000	2 505 000

Not 14 Avsättningar

	2024-12-31	2023-08-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	21 347 163	20 323 420
Årets avsättningar	7 324 613	1 023 743
	28 671 776	21 347 163

Not 15 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 001 965 000	323 515 629
	1 001 965 000	323 515 629

Not 16 Derivatinstrument

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående balans	0	0
Årets förändring	7 260 108	0
	7 260 108	0

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	443 028 000	437 153 000
Aktier i dotterbolag	270 042 476	0
	713 070 476	437 153 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Värnamo den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sverker Källgården

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

Ernst & Young AB

Rickard Johansson
Auktoriserad revisor

2025062423185

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."

SVERKER KÄLLGÅRDEN (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: f44686295c679c[...]6f91fa953d5d2

IP: 192.165.xxx.xxx

2025-06-16 05:49:08 UTC



Rickard Anders Uno Johansson (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 1a368c7a455aad[...]30f45b5e447e2

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-16 11:52:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

2025062423186

Penneo dokumentnyckel: HGE5M-D8NQH-Y8M36-3G9RJ-UM4KE-VMJ44



2025062423187

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 2023-09-01 - 2024-12-31.

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 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nivika Växjöfastigheter 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 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 revisionsred 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.



2025062423188

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 2023-09-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 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 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 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.

Värnamo den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Rickard Johansson
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."

Rickard Anders Uno Johansson (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1a368c7a455aad[...]30f45b5e447e2

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-16 11:54:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

2025062423189

Penneo dokumentnyckel: PUUY8-30B6E-YWRXH-EM5C4-DXCWG-XDSIN