

Årsredovisning för  
**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**  
556829-3152

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

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

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-27

  
Erik Rydström

Årsredovisning för  
**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**  
556829-3152

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

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

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB, 556829-3152, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VII Community Centers AB, org nr 559301-6750. Niam VII Community Centers AB, ägs till 100% av Niam VII Stationsfastigheter AB. Alla bolagen har säte i Stockholm. Niam VII Stationsfastigheter AB, org nr 559301-6917, ingår i en koncern där Niam Nordic VII KB, org nr 969786-6037, upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vilunda 6:60.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvats från GERP Sverige AB, org nr 556846-4878, samt fusionerats med Niam VII Väsby Centrum AB, org nr 559323-1540.

Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB har under året bedrivit verksamhet med oförändrad riktning. Rysslands invasion av Ukraina och Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret.

### Finansiering

Finansieringen sker genom intern- och externbelåning.

### Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på befintlig fastighet och uppgår till 22 343 tkr (6 742 tkr).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 19.

### Förväntad framtida utveckling

Niams uppfattning är att Rysslands invasion av Ukraina inte har någon direkt påverkan på den nordiska fastighetsmarknaden. Kriget i Ukraina, i kombination med den inbyggda inflexibiliteten i logistikkedjan, har dock en tydlig påverkan på inflationen. Både räntor och byggkostnader stiger och har orsakat en diskrepans mellan köparnas och säljarnas förväntningar, men denna förväntas gradvis minska under det kommande året. Hyresmarknaden fortsätter ligga kvar med hög efterfrågan, med oförändrade eller till och med ökade hyresnivåer, i de nordiska marknaderna. En följd av pandemin är ett ökat distans- och hybridarbete inom vissa sektorer, vars potentiella påverkan på intäkter och tillgångsvärden bevakas kontinuerligt, men bedöms ej ha påverkat bolaget väsentligen före eller efter balansdagen.

**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**  
556829-3152

2(19)

<b>Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning</b>	<i>Belopp i Tkr</i>				
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	83 115	80 259	79 319	81 967	81 373
Resultat efter finansiella poster	-32 596	-7 722	-9 126	-5 417	-4 843
Balansomslutning	885 423	399 151	477 665	515 892	493 815
Soliditet %	8,43	0,70	0,71	0,68	1,46

**Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 71 322 683, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	106 772 229
Årets resultat	-35 449 545
	<u>71 322 684</u>
Balanseras i ny räkning	<u>71 322 684</u>
<b>Summa</b>	<b>71 322 684</b>

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

2023062921989

**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**  
556829-3152

3(19)

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	4	83 115 638	80 260 378
Övriga rörelseintäkter		782 170	701 506
		<u>83 897 808</u>	<u>80 961 884</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-39 066 643	-20 705 056
Fastighetsskatt		-5 256 000	-6 112 000
Administrationskostnader	5	-16 025 107	-14 287 926
Personalkostnader	3	-636	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11	-19 780 155	-22 205 282
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 769 267</u>	<u>17 651 620</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 075	7 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-36 368 065	-25 381 127
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-32 595 723</u>	<u>-7 721 723</u>
Bokslutsdispositioner	8	-	-13 675 171
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-32 595 723</u>	<u>-21 396 894</u>
Skatt på årets resultat	9	-2 853 822	814 534
<b>Årets resultat</b>		<u>-35 449 545</u>	<u>-20 582 360</u>

2023062921990

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	811 474 799	244 410 577
Byggnads- o markinventarier	11	37 928 571	46 739 239
Pågående arbeten			
avseende materiella anläggningstillgångar	12	5 878 958	31 529 418
		<u>855 282 328</u>	<u>322 679 234</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>855 282 328</u>	<u>322 679 234</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	13	4 217 697	1 112 125
Fordringar hos koncernföretag		300 000	28 425 000
Aktuell skattefordran		906 926	-
Övriga fordringar		3 084 250	726 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 166 503	3 199 119
		<u>12 675 376</u>	<u>33 462 774</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>17 465 460</u>	<u>43 009 165</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>30 140 836</u>	<u>76 471 939</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>885 423 164</u>	<u>399 151 173</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	15	50 000	50 000
		50 000	50 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		106 772 229	20 749 094
Årets resultat		-35 449 545	-20 582 360
		71 322 684	166 734
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 372 684</b>	<b>216 734</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Akkumulerade överavskrivningar		3 245 314	3 245 314
		3 245 314	3 245 314
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld		2 295 949	1 896 750
		2 295 949	1 896 750
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	484 071 538	-
Skulder till koncernföretag	16	268 258 363	-
		752 329 901	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	12 810 240	-
Förskott från kunder		-	326 816
Leverantörsskulder		4 052 680	3 466 907
Skulder till koncernföretag		16 095 502	368 945 004
Skatteskulder		-	1 325 574
Övriga kortfristiga skulder		2 268 056	1 899 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	20 952 838	17 828 584
		56 179 316	393 792 375
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>885 423 164</b>	<b>399 151 173</b>

## Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>2021-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>14 384 604</b>	<b>-13 635 510</b>	<b>799 094</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-13 635 510	13 635 510	-
Årets resultat			-20 582 360	-20 582 360
Aktieägartillskott		20 000 000		20 000 000
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>20 749 094</b>	<b>-20 582 360</b>	<b>216 734</b>
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>20 749 094</b>	<b>-20 582 360</b>	<b>216 734</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-20 582 360	20 582 360	
Årets resultat			-35 449 545	-35 449 545
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		19 200 000		19 200 000
Fusionsresultat		87 405 495		87 405 495
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>106 772 229</b>	<b>-35 449 545</b>	<b>71 372 684</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-	-7 721 723
Rörelseresultat		3 769 267	-
Ej kassaflödespåverkande post hänförlig till fusion		-2 454 623	-
Avskrivningar och nedskrivningar		19 780 155	22 205 282
Erlagd ränta		-36 368 065	-
Erhållen ränta		3 075	-
Betald skatt		-2 232 500	-
		<u>-17 502 691</u>	<u>14 483 559</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-17 502 691</b>	<b>14 483 559</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- o kundfordringar		-3 105 572	-
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		24 799 896	1 379 803
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		585 773	-
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-349 683 498	22 907 803
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-344 906 092</b>	<b>38 771 165</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-464 977 754	-6 742 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-464 977 754</b>	<b>-6 742 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		19 200 000	-
Upptagna lån		773 804 200	-
Amortering av skuld		-8 664 059	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>784 340 141</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-25 543 705</b>	<b>32 029 165</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>43 009 165</b>	<b>10 980 000</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>17 465 460</b>	<b>43 009 165</b>

## Noter

### Not 1 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer.

Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB har under året ändrat sina redovisningsprinciper från K3 till RFR2. Anledningen är att nå en enhetlig princip som tillämpas inom koncernen. Förändringen innebär en övergång från komponentavskrivning till lydelserna enligt RFR2 och förändring av de framtida bokföringsmässiga avskrivningarna. Förändringen har inte gett någon effekt på tidigare räkenskapsår.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

### Nya och ändrade standarder och tolkningar samt ändringar i RFR 2 2022

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2022 har inte medfört någon väsentlig skillnad för bolaget jämfört med nuvarande redovisningsprinciper.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

#### Hyresintäkter

Företagets hyresintäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Dessa intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

#### Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

#### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal. Det har ej heller några leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

#### IFRS 16 Leasingavtal

Bolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**

556829-3152

9(19)

**Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

*Aktuell skatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

*Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

**Uppskjutna skattefordringar och skulder**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldonga genom nettobetalningar. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

**Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång och övriga kostnader periodiseras över lånets löptid.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Förvaltningsfastigheter

50 år

Hyresgästanpassningar

Kontraktperioden

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när de avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst

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

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Byggnads- och markinventarier

5 till 30år

#### **Nedskrivningar**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### **Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärde. Efter första redovisningstillfället värderas finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets principen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Bedömning görs vid varje balansdag om det finns någon indikation på att de finansiella anläggningstillgångarna har minskat i värde. Bedömningar sker individuellt för varje finansiellt instrument.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärde. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en korrigerande av lånets anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets räntekostnader enligt effektivräntemetoden. Efter första redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas i finansnetto.

Negativ marknadsvärde och ränteswap skuldförs som övrig långfristig skuld.

#### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen tillsammans med tillhörande skatteeffekt.

**Not 3 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

**Not 4 Operationella leasingåtaganden**

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	74 763	56 433
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	116 663	91 425
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	30 698	17 672
<b>Framtida leasingutgifter</b>	<b>222 124</b>	<b>165 530</b>

**Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-750 154	-
Revisionsuppdrag, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-	-62 000
<b>Summa</b>	<b>-750 154</b>	<b>-62 000</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	3 075	7 784
<b>Summa</b>	<b>3 075</b>	<b>7 784</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, bank	-13 035 564	-
Räntekostnader koncernföretag	-22 323 600	-25 258 400
Övriga räntekostnader	-1 008 901	-122 727
<b>Summa</b>	<b>-36 368 065</b>	<b>-25 381 127</b>

**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**  
556829-3152

12(19)

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncernbidrag	-	-13 675 171
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-13 675 171</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-2 853 822	814 534
	<b>-2 853 822</b>	<b>814 534</b>

**Avstämning årets skattekostnad**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	-32 595 725	-21 396 893
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	6 714 719	4 407 760
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-6 309 713	-3 593 226
Ej skattepliktiga intäkter	168	-
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-336 605	-814 534
Skatteeffekt skattemässiga underskott	-68 568	-
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld	-2 853 823	814 534
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-2 853 822</b>	<b>814 534</b>

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	310 363 708	310 363 708
-Omklassificering från inventarier o verktyg	44 977 229	-
-Investeringar	11 505 702	-
-Omklassificering från pågående projekt	18 603 606	-
-Fusion övervärde	530 040 062	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>915 490 307</b>	<b>310 363 708</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-65 953 131	-59 788 693
-Omklassificering från inventarier o verktyg	-26 203 596	-
-Årets avskrivning	-11 858 781	-6 164 438
<b>Vid årets slut</b>	<b>-104 015 508</b>	<b>-65 953 131</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>811 474 799</b>	<b>244 410 577</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 894 Mkr (878 Mkr). Värdering utförs årligen av externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget

**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**

556829-3152

13(19)

uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

För att fastställa värdet har både kasssafflödesmetoden och ortsprismetoden använts. Metoderna har använts för samtliga fastighetskategorier och fastigheternas värde har fastställts genom individuell värdering av respektive fastighet. Faktiska transaktioner på marknaden har beaktats vid samtliga värderingar.

I kasssafflödesmetoden har bedömda betalningsströmmar under en fem- eller tioårsperiod redovisats. Restvärdet är beräknat utifrån det bedömda driftnettot år sex eller år elva, dividerat med marknadens direktavkastningskrav och diskonterat till nuvärde.

Vid användandet av ortsprismetoden har två delmetoder använts, dels normering av värdet för jämförbara fastigheter till värde i kronor per kvadratmeter uthyrbar yta (areametoden), dels normering till driftnettot (nettokapitaliseringsmetoden).

Av de indata som används vid fastighetsvärderingen utgör direktavkastningskrav, kalkylränta och vakansgrad de mest känsliga antagandena för värdering.

Följande värderingsantaganden har använts, direktavkastningskrav 6,6%, kalkylränta 9,0% och vakansgrad 8,1%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

**Not 11 Byggnads- och markinventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	179 507 120	179 507 120
-Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-44 977 229	-
-Investeringar	7 346	-
-Omklassificering från pågående projekt	17 876 993	-
	<u>152 414 230</u>	<u>179 507 120</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-132 767 881	-116 727 037
-Omklassificering till förvaltningsfastigheter	26 203 596	-
-Årets avskrivning	-7 921 374	-16 040 844
	<u>-114 485 659</u>	<u>-132 767 881</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 928 571</b>	<b>46 739 239</b>

**Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	31 529 418	24 787 418
-Investeringar	10 830 139	6 742 000
-Omklassificering	-36 480 599	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 878 958</b>	<b>31 529 418</b>

**Not 13 Kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	6 453 401	2 899 184
Årets reserv för osäkra fordringar	-2 235 704	-1 787 059
<b>Summa</b>	<b>4 217 697</b>	<b>1 112 125</b>

	Förfallna fordringar	Förfallna avsättningar gjorda	Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda
<b>Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</b>			
<b>2022-12-31</b>			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	88 202	-	88 202
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	40 332	-	40 332
Förfallna sedan 91-180 dagar	600 216	-	600 216
Förfallna sedan mer än 181 dagar	3 370 471	-2 235 704	1 134 767
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>4 099 221</b>	<b>-2 235 704</b>	<b>1 863 517</b>
Ej förfallna fordringar	2 354 180	-	2 354 180
<b>Summa</b>	<b>6 453 401</b>	<b>-2 235 704</b>	<b>4 217 697</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade hyresrabatter	2 042 363	2 152 451
Upplupna intäkter	390 734	236 783
Övriga förutbetalda kostnader	1 733 406	809 885
<b>Summa</b>	<b>4 166 503</b>	<b>3 199 119</b>

**Not 15 Aktiekapital**

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	500 st	500 st
<b>Emitterade och betalda:</b>		
Vid årets början (kvotvärde 100 SEK)	50 000	50 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 16 Räntebärande lån**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	12 810 240	-
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	484 071 538	-
Skulder till koncernföretag	268 258 363	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>765 140 141</b>	<b>-</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	10 765 434	14 337 104
Upplupna driftskostnader	4 886 646	-
Övriga upplupna kostnader	5 300 758	3 491 480
<b>Summa</b>	<b>20 952 838</b>	<b>17 828 584</b>

**Not 18 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

**Värdering av förvaltningsfastigheter**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

**Uppskjutna skattefordringar**

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent (20,6%). Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i betydligt lägre skatt.

**Hantering av osäkra fordringar**

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under omsättning.

**Bedömning vid tillämpning av redovisningsprinciper**

När företagsledningen tillämpar bolagets redovisningsprinciper görs olika bedömningar förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge betydande inverkan på det belopp som bolaget redovisar i de finansiella rapporterna.

**Not 19 Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyres- o kundfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	Bokfört värde	Verkligt värde
<b>2022-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyres- och kundfordringar	4 217 697	4 217 697
Övriga kortfristiga fordringar	3 084 250	3 084 250
Kassa och bank	17 465 460	17 465 460
<b>Summa</b>	<b>24 767 407</b>	<b>24 767 407</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-502 801 869	-502 801 869
Skulder till koncernföretag	-284 353 865	-284 353 865
Leverantörsskulder	-4 052 680	-4 052 680
<b>Summa</b>	<b>-791 208 414</b>	<b>-791 208 414</b>
<b>2021-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyres- och kundfordringar	1 112 125	1 112 125
Övriga kortfristiga fordringar	726 530	726 530
Kassa och bank	43 009 165	43 009 165
<b>Summa</b>	<b>44 847 820</b>	<b>44 847 820</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Skulder till koncernföretag	-368 945 004	-368 945 004
Leverantörsskulder	-3 466 907	-3 466 907
<b>Summa</b>	<b>-372 411 911</b>	<b>-372 411 911</b>

Värdering till verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

- Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
- Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
- Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, så som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Skulder till kreditinstitut

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Räntebärande skulder återfinns i nivå 3 i värderinghierarkin.

**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**

556829-3152

17(19)

**Derivatinstrument**

Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.

**Ränterisk**

Fluktuationer i marknadsräntorna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Företaget använder ränteswappar i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att kunna påverka låneportföljens bindningstid.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och banktillgodohavanden uppgick till 485 336 409 kr (284 933 639 kr).

**Kundkreditrisk**

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk kan hanteras med förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB.

Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 13.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Niam VII Stationsfastigheter Väsby ABs finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

Tabellen nedan visar avtalade återstående kontraktensliga löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna. Skulderna inkluderas i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

2022-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder	771 060 232	12 810 240	51 240 960	707 009 032
Leverantörsskulder	4 052 680	4 052 680		

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

**Riskhantering av eget kapital**

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen som aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier och sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Summa eget kapital	71 372 684	216 734

2023062922004

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	512 409 548	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>512 409 548</b>	<b>-</b>

**Not 21 Transaktioner med närstående**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Inköp	3 306 159	3 161 702

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.


**Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB**  
556829-3152

19(19)

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
A2E92A97BF4A45F  
Erik Rydström  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
8CD2E5CAD2BA4A3  
Pernilla Haag Arvidsson  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
0C6985D474CB490  
Fredrik Pappila  
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:  
  
A7F38D79583843D  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2023062922006



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB, org.nr 556829-3152

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
*Fredric Hävrén*  
A7F36D79583843D  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: BB904354A93A4A7BABA2E697088F83F0

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Niam VII Stationsfastigheter AB ÅR 2022.pdf, 22 RB Niam VII Stationsfas...

Source Envelope:

Document Pages: 142

Signatures: 35

Certificate Pages: 6

Initials: 0

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:

Kerstin Widell

Stureplan 3, Box 7693

Stockholm, Stockholm 103 95

kerstin.widell@niam.com

IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original

4/27/2023 11:24:15 AM

Holder: Kerstin Widell

kerstin.widell@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

Elsa Henrysson

Elsa.Henrysson@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed

Using IP Address: 83.140.26.192

Timestamp

Sent: 4/27/2023 2:05:41 PM

Viewed: 4/27/2023 3:54:28 PM

Signed: 4/27/2023 4:13:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/27/2023 3:54:28 PM

ID: d8ad52f4-417e-478e-bd24-e6f3a0065a22

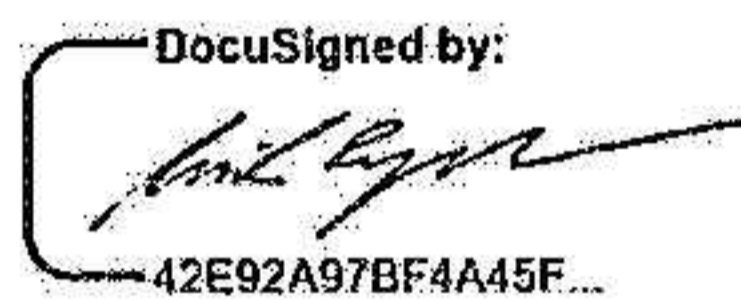
Erik Rydström

erik.rydstrom@niam.com

Fund Manager

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
42E92A97BF4A45F...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 95.202.189.0

Sent: 4/27/2023 4:13:57 PM

Viewed: 4/27/2023 5:38:56 PM

Signed: 4/27/2023 5:39:14 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 7a03f549-8446-5623-af9d-fec1e94b66a2

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/27/2023 5:38:40 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

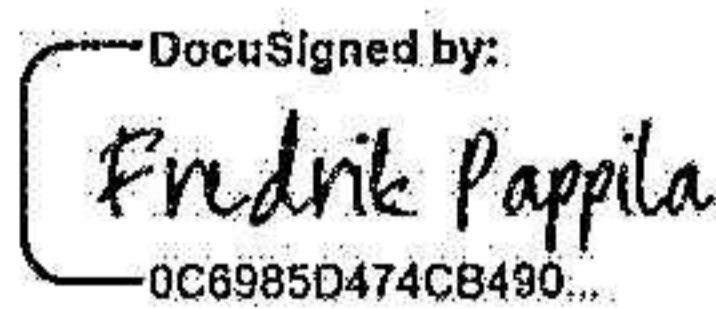
Fredrik Pappila

fredrik.pappila@niam.com

Business Controller

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
0C6985D474CB490...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/27/2023 4:13:58 PM

Viewed: 4/27/2023 4:19:20 PM

Signed: 4/27/2023 4:19:36 PM

Authentication Details

2023052922009

2023052922010

**Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

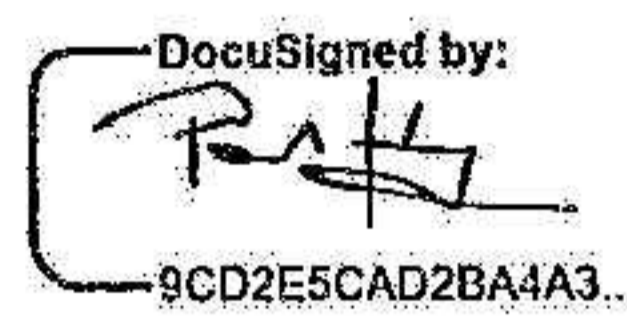
**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: bfa09d63-a96e-5c83-a6cf-8eea9bdac63c  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/27/2023 4:19:05 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 12/11/2020 10:34:36 AM  
ID: 04c16bb4-ec7-40ce-80f2-d91d48e0f139

Pernilla Haag Arvidsson  
pernila.haag@niam.com  
Senior Controller



Sent: 4/27/2023 4:13:56 PM  
Viewed: 4/27/2023 4:15:50 PM  
Signed: 4/27/2023 4:16:14 PM

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 217.151.193.46

**Authentication Details**

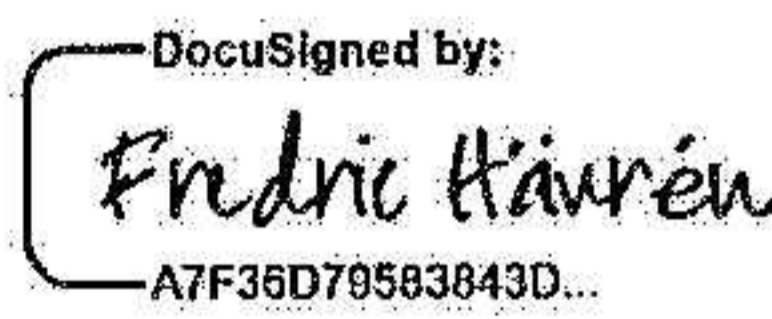
**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: ca80c152-444f-53c9-b358-38d6c3a475af  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/27/2023 4:15:33 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Fredric Hävrén  
fredric.havren@se.ey.com



Sent: 4/27/2023 5:39:19 PM  
Viewed: 4/27/2023 8:03:53 PM  
Signed: 4/27/2023 8:04:18 PM

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 94.255.240.75

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 44b87261-b875-5485-995b-27420eb64436  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/27/2023 8:03:35 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

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

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

2023062922011

<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/27/2023 2:05:41 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/27/2023 8:03:53 PM
Signing Complete	Security Checked	4/27/2023 8:04:18 PM
Completed	Security Checked	4/27/2023 8:04:18 PM
<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>		