

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Niam VII Slätterkarlen 2 AB

559228-8236

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-14. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, 2025-06-05



Erik Rydström

2025061830297

Årsredovisning för  
**Niam VII Slätterkarlen 2 AB**  
559228-8236

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

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

Styrelsens säte: Stockholm  
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).  
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Slätterkarlen 2 AB, 559228-8236, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Boniam Property 3 AB, org nr 559338-6989. Båda bolagen har sitt säte i Stockholm.

Boniam Property 3 AB ingår i en koncern där Niam Nordic VII AB, org nr 559396-7440, upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Slätterkarlen 2.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året som har någon påverkan på bolagets resultat, ställning och utveckling.

### Finansiering

Finansieringen sker genom intern- och externbelåning.

### Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på fastighet och uppgår till 0 tkr (6 657 tkr).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 15.

### Förväntad framtida utveckling

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om bolagets fortlevnad, då inga väsentliga osäkerheter anses föreligga rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot detta. Många företag har infört hybridarbete och Niam följer utvecklingen inom kommersiella fastigheter noga och är beredd att vidta åtgärder om hyresgästfördelningen skulle förändras.

**Niam VII Slätterkarlen 2 AB**

559228-8236

2(18)

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**Belopp i Tkr  
2019/20  
(14 mån)

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
Nettoomsättning	5 100	4 081	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-1 377	-434	-4	-3	-10
Soliditet %	22,8	24,2	-	neg	1,1

**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 18 474 150, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	20 214 405
Årets resultat	-1 740 255
	<u>18 474 150</u>
Balanseras i ny räkning	<u>18 474 150</u>
<b>Summa</b>	<b>18 474 150</b>

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

2025061830299

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	4	5 100 155	4 080 875
		<u>5 100 155</u>	<u>4 080 875</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-2 213 628	-1 204 230
Administrationskostnader	5	-429 506	-324 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-651 198	-325 048
		<u>1 805 823</u>	<u>2 226 606</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	15 836	8 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 198 591	-2 669 539
		<u>-1 376 932</u>	<u>-434 168</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<u>-1 376 932</u>	<u>-434 168</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
		<u>-1 376 932</u>	<u>-434 168</u>
Skatt på årets resultat	8	-363 323	-1 029 187
		<u>-1 740 255</u>	<u>-1 463 355</u>
<b>Årets resultat</b>			
		<u>-1 740 255</u>	<u>-1 463 355</u>

2025061830300

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	69 937 555	71 036 735
		<u>69 937 555</u>	<u>71 036 735</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	8 968 741	8 968 741
		<u>8 968 741</u>	<u>8 968 741</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>78 906 296</u>	<u>80 005 476</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	12	14 109	1 016
Fordringar hos koncernföretag		1 373 675	911 529
Övriga fordringar		5 196	263 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 233	199 766
		<u>1 544 213</u>	<u>1 375 544</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>881 622</u>	<u>2 024 154</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 425 835</u>	<u>3 399 698</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>81 332 131</u>	<u>83 405 174</u>

2025061830301

**Niam VII Slätterkarlen 2 AB**

559228-8236

5(18)

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	13	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		20 214 405	21 627 414
Årets resultat		-1 740 255	-1 463 355
		<u>18 474 150</u>	<u>20 164 059</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>18 524 150</u>	<u>20 214 059</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för övriga skatter		1 284 519	911 776
		<u>1 284 519</u>	<u>911 776</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	59 900 981	59 925 429
		<u>59 900 981</u>	<u>59 925 429</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag		-	985 682
Skatteskulder		316 506	263 175
Övriga kortfristiga skulder		-	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 305 975	1 104 803
		<u>1 622 481</u>	<u>2 353 910</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>81 332 131</u>	<u>83 405 174</u>

2025061830302

## 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 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>-13 039</b>	<b>13 402</b>	<b>50 363</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		13 402	-13 402	
Årets resultat			-1 463 355	-1 463 355
Aktieägartillskott		21 627 051		21 627 051
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>21 627 414</b>	<b>-1 463 355</b>	<b>20 214 059</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>21 627 414</b>	<b>-1 463 355</b>	<b>20 214 059</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-1 463 355	1 463 355	
Årets resultat			-1 740 255	-1 740 255
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		50 346		50 346
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>20 214 405</b>	<b>-1 740 255</b>	<b>18 524 150</b>

2025061830305

**Niam VII Slätterkarlen 2 AB**

559228-8236

7(18)

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 805 824	2 226 606
Avskrivningar och nedskrivningar		651 198	325 048
Erlagd ränta		-3 158 516	-2 669 539
Erhållen ränta		15 836	8 765
Betald inkomstskatt		435 493	145 764
		<u>-250 165</u>	<u>36 644</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-250 165</b>	<b>36 644</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		-13 093	-1 016
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-410 866	17 286 472
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		83 511	-812 038
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-551 919	-38 203 729
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 142 532</b>	<b>-21 693 667</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	17 000 725
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-8 968 741
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>8 031 984</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		-	21 627 051
Upptagna lån		-	59 910 000
Amortering av skuld		-	-66 984 571
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>14 552 480</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 142 532</b>	<b>890 797</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 024 154</b>	<b>1 133 357</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>881 622</b>	<b>2 024 154</b>

2025061830304

## 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. Detta är första gången företaget tillämpar RFR2. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga år i de finansiella rapporterna om inget annat anges. Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

### Nya och ändrade standarder och tolkningar samt ändringar i RFR 2 2024

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2024 har inte medfört någon väsentlig skillnad för bolaget jämfört med nuvarande redovisningsprinciper.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Intäktsredovisning

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

#### Hysesintäkter

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

#### 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 riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal. Det har ej heller några leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

#### IFRS 16 Leasingavtal

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

#### Utländsk valuta

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

#### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### Aktuell skatt

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

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

**Niam VII Slätterkarlen 2 AB**

559228-8236

9(18)

2025061830306

**Uppskjuten skatt**

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

**Uppskjutna skattefordringar och skulder**

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

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

**Lånekostnader**

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

**Förvaltningsfastigheter**

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

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

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Förvaltningsfastigheter

100 år

**Materiella anläggningstillgångar**

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

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen i den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

**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

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 leasingåtgärder**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	4 995 176	3 597 214
Mellan ett och fem år	4 650 890	3 511 728
Senare än fem år	4 650 890	3 511 728
<b>Framtida leasingutgifter</b>	<b>14 296 956</b>	<b>10 620 670</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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Niam VII Slätterkarlen 2 AB**

559228-8236

11(18)

2025061830308

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-87 699	-109 000
<b>Summa</b>	<b>-87 699</b>	<b>-109 000</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	15 836	8 765
<b>Summa</b>	<b>15 836</b>	<b>8 765</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, bank	-3 147 234	-
Övriga finansiella kostnader	-51 357	-2 669 539
<b>Summa</b>	<b>-3 198 591</b>	<b>-2 669 539</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årets skattekostnad	9 420	-117 411
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-372 743	-911 776
	<b>-363 323</b>	<b>-1 029 187</b>

**Avstämning årets skattekostnad**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	-1 376 932	-434 168
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	283 648	89 439
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-523 273	-3 991
Ej skattepliktiga intäkter	52 173	21
Skatteeffekt aktiverad ränta	-	-389 251
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	372 516	186 371
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-372 743	-911 776
Förändring ej värderat underskottsavdrag	-185 064	-
Skatt korrigerat från tidigare år	9 420	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-363 323</b>	<b>-1 029 187</b>

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	71 361 783	5 465 180
-Omklassificering från pågående projekt	-447 982	64 906 703
-Investeringar	-	989 900
<b>Vid årets slut</b>	<b>70 913 801</b>	<b>71 361 783</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-325 048	-
-Årets avskrivning	-651 198	-325 048
<b>Vid årets slut</b>	<b>-976 246</b>	<b>-325 048</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>69 937 555</b>	<b>71 036 735</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 99 Mkr (93 Mkr). Värdering utförs årligen av externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

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

I kassaflödesmetoden har bedömda betalningsströmmar under en fem- eller tioårsperiod redovisats. Restvärdet är beräknat utifrån det bedömda driftnettot 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 5,85%, kalkylränta 7,75% och vakansgrad 0,60%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

**Not 10 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>	-	82 897 328
-Aktiveringar	-	-64 906 703
-Investeringar	-	5 666 995
-Investeringsstöd	-	-23 657 620
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 968 741	-
-Förvärv		8 968 741
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 968 741</b>	<b>8 968 741</b>
Ingående nedskrivningar:		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 968 741</b>	<b>8 968 741</b>

**Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Slätterkarlens Samfällighet, 717921-7489, Jönköping	52	27	8 968 741
			<b>8 968 741</b>

**Not 12 Kundfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	82 584	59 182
Årets reserv för osäkra fordringar	-68 475	-58 166
<b>Summa</b>	<b>14 109</b>	<b>1 016</b>

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar-avsättningar gjorda	Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda
<b>2024-12-31</b>			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	5 606	-	5 606
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	8 910	-1 202	7 708
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 91-180 dagar	-	-	-
Förfallna sedan mer än 181 dagar	68 068	-67 273	795
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>82 584</b>	<b>-68 475</b>	<b>14 109</b>
Ej förfallna fordringar			
<b>Summa</b>	<b>82 584</b>	<b>-68 475</b>	<b>14 109</b>

**Not 13 Aktiekapital**

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	500 st	500 st
<b>Emitterade och betalda:</b>		
Aktiekapital (kvotvärde 100 SEK)	50 000	50 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 14 Räntebärande lån**

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

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	59 900 981	60 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>59 900 981</b>	<b>60 000 000</b>

**Not 15 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

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

**Värdering av förvaltningsfastigheter**

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

**Uppskjutna skattefordringar**

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

**Hantering av osäkra fordringar**

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

**Bedömning vid tillämpning av redovisningsprinciper**

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

**Not 16 Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

Niam VII Slätterkarlen 2 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.

<b>2024-12-31</b>	<i>Bokfört värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyres- och kundfordringar	14 109	14 109
Övriga kortfristiga fordringar	5 196	5 196
Kassa och bank	881 622	881 622
Fordringar hos koncernföretag	1 373 675	1 373 675
<b>Summa</b>	<b>2 274 602</b>	<b>2 274 602</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-60 000 000	-60 000 000
Skulder till koncernföretag		
Leverantörsskulder	-	-83 511
<b>Summa</b>	<b>-60 000 000</b>	<b>-60 083 511</b>
<b>2023-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyres- och kundfordringar	1 016	1 016
Övriga kortfristiga fordringar	263 233	263 233
Kassa och bank	2 024 154	2 024 154
Fordringar hos koncernföretag	911 529	911 529
<b>Summa</b>	<b>3 199 932</b>	<b>3 199 932</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-60 000 000	-60 000 000
Skulder till koncernföretag	-985 682	-985 682
<b>Summa</b>	<b>-60 985 682</b>	<b>-60 985 682</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.

Derivatinstrument

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

2025061830313

**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 59 118 378 kr (57 997 006 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 Slätterkarlen 2 AB. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 11.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Niam VII Slätterkarlen 2 ABs finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

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

2024-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder	60 000 000	-	60 000 000	-

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

**Riskhantering av eget kapital**

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

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

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Summa eget kapital	18 524 150	20 214 059

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
<b>Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
<i>Till förmån för koncernbolag</i>		
<b>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag;</b>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.


2025061830314

**Niam VII Slätterkarlen 2 AB**  
559228-8236

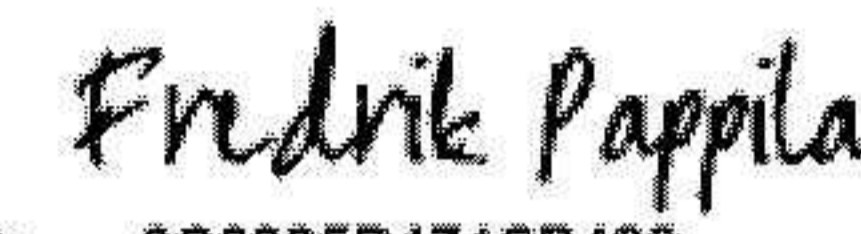
18(18)

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
Erik Rydström  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
Oscar Hägglund  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
Fredrik Pappila  
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:  
  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2025061830315

2025061830519

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: FFD59B25-F817-43CB-B70F-216AB550AE73  
Subject: Complete with DocuSign: Årsredovisningar Batch 2  
Source Envelope:  
Document Pages: 233  
Certificate Pages: 7  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
Amanda Grandin  
Stureplan 3, Box 7693  
Stockholm, Stockholm 103 95  
amanda.grandin@niam.com  
IP Address: 37.122.145.121

**Record Tracking**

Status: Original  
5/14/2025 8:36:12 AM  
Holder: Amanda Grandin  
amanda.grandin@niam.com

Location: DocuSign

**Signer Events**

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

**Signature Completed**


Using IP Address: 213.115.65.128

**Timestamp**

Sent: 5/15/2025 10:13:48 AM  
Resent: 5/15/2025 10:27:55 AM  
Viewed: 5/15/2025 10:28:55 AM  
Signed: 5/15/2025 11:15:59 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 5/15/2025 10:28:55 AM  
ID: 8f5b79d9-5fdc-4831-8ec3-03505816d2b5

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: 37.122.145.121

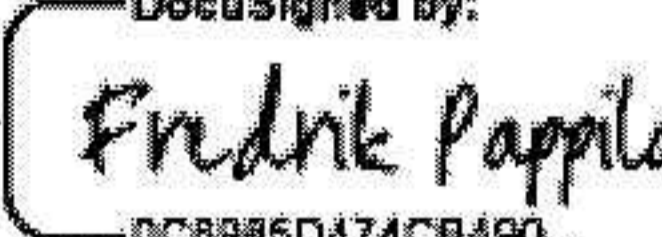
Sent: 5/15/2025 11:16:04 AM  
Viewed: 5/15/2025 11:22:51 AM  
Signed: 5/15/2025 11:23:32 AM

**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: d6e26895-8722-5e3f-b083-a0454c765602  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/15/2025 11:22:36 AM

**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:  
  
0C8985D474CB490...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 78.72.112.140

Sent: 5/15/2025 11:16:04 AM  
Viewed: 5/15/2025 11:48:02 AM  
Signed: 5/15/2025 11:48:20 AM

**Authentication Details**

2025061830320

**Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

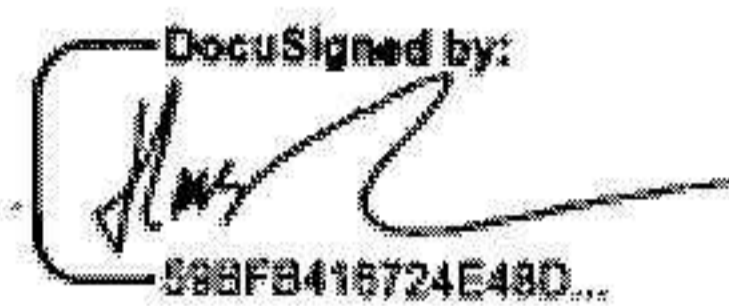
**Identity Verification Details:**

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: 991752e4-5d96-556a-a0a0-0295ab71b10b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/15/2025 11:47:47 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

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

Hans Lisserkers  
hans.lisserkers@niam.com  
Head of Project Development  
Niam AB



Sent: 5/15/2025 11:16:05 AM  
Viewed: 5/15/2025 11:29:34 AM  
Signed: 5/15/2025 11:29:54 AM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 78.73.233.216

**Authentication Details**

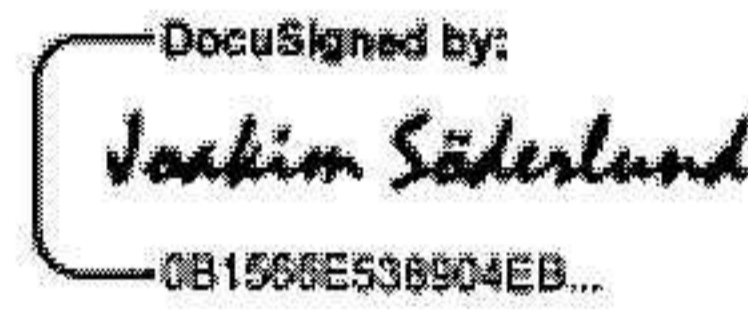
**Identity Verification Details:**

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: 91002607-5020-54ef-868c-952802313194  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/15/2025 11:29:14 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Joakim Söderlund  
joakim.soderlund@niam.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 5/15/2025 11:16:05 AM  
Viewed: 5/15/2025 12:19:39 PM  
Signed: 5/15/2025 12:19:47 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 90.129.209.161  
Signed using mobile

**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: 9edeb17f-70a0-5411-ad03-442531e7517e  
Country or Region of ID: SE  
Result: Failed  
Performed: 5/15/2025 12:18:58 PM

**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: 9edeb17f-70a0-5411-ad03-442531e7517e  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/15/2025 12:19:24 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

2025061830321

**Signer Events**

Oscar Hägglund  
oscar.haggglund@niam.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Oscar Hägglund*  
14DD3B358E824D2...

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

**Timestamp**

Sent: 5/15/2025 11:16:06 AM  
Viewed: 5/15/2025 11:33:44 AM  
Signed: 5/15/2025 11:34:37 AM

**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: 41f106ac-9993-569a-97cc-a2b694fa9016  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/15/2025 11:33:00 AM

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

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

DocuSigned by:  
*Fredric Hävrén*  
A7F36D795B3843D...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 213.115.65.108

Sent: 5/15/2025 12:19:52 PM  
Viewed: 5/15/2025 4:18:39 PM  
Signed: 5/15/2025 4:19:08 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: 95299f6f-efe4-5250-bf30-222a6ee64f39  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/15/2025 4:18:17 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 3/16/2023 4:10:54 PM  
ID: f93a6fc4-2099-490c-b4b1-fe7b5277094e

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/15/2025 10:13:48 AM
Envelope Updated	Security Checked	5/15/2025 10:27:55 AM

2025061830322

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Certified Delivered

Security Checked

5/15/2025 4:18:39 PM

Signing Complete

Security Checked

5/15/2025 4:19:08 PM

Completed

Security Checked

5/15/2025 4:19:08 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Slätterkarlen 2 AB, org.nr 559228-8236

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Slätterkarlen 2 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam VII Slätterkarlen 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Slätterkarlen 2 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 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 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.



Building a better  
working world

2025061830317

## 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 Slåtterkarlen 2 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Slåtterkarlen 2 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2025061830318

# PENNEO

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

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

## Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-15 14:24:04 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 försedd 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.

Penneo dokumentnyckel: 3R05M-CDG6M-YXTD5-LI4NC-BLQUX-ALPTH