

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB
556730-9595

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 2025-05-12. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, 2025-06-05



Erik Rydström

Årsredovisning för
Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB
556730-9595

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 Stationsfastigheter Högdalen AB, 556730-9595, 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 Niam VII Community Centers AB, org nr 559301-6750, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Niam VII Stationsfastigheter AB, org nr 559301-6917. Alla bolagen har säte i Stockholm.

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

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Imröret 10, Imröret 7, Imröret 6, Fotot 2, Perspektivet 3, Rökhuven 1, Rökhuven 2 samt Rökhuven 3 i Bandhagen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Finansiering

Finansieringen sker genom intern- och externbelåning.

Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på befintlig fastighet och uppgår till 7 431 tkr (3 431 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 20.

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.

	Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning					<i>Belopp i Tkr</i>
	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
Nettoomsättning	51 106	49 788	45 448	44 651	44 773	
Resultat efter finansiella poster	-96	-7 726	-17 372	-5 426	12 742	
Balansomslutning	436 759	443 503	460 339	470 427	294 178	
Soliditet %	38,4	38,5	4,2	7,9	7	

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 167 486 035 disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	167 565 652
Årets resultat	-79 617
	167 486 035
Disponeras så att	
Balanseras i ny räkning	167 486 035
Summa	167 486 035

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

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	51 105 684	49 788 386
		<u>51 105 684</u>	<u>49 788 386</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-22 244 518	-24 167 183
Administrationskostnader	5	-7 463 863	-7 952 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11	-13 039 828	-14 509 293
Rörelseresultat		<u>8 357 475</u>	<u>3 159 057</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	41 435	19 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 494 565	-10 904 554
Resultat efter finansiella poster		<u>-95 655</u>	<u>-7 726 322</u>
Bokslutsdispositioner	8	-	-2 396 507
Resultat före skatt		<u>-95 655</u>	<u>-10 122 829</u>
Skatt på årets resultat	9	16 038	480 416
Årets resultat		<u>-79 617</u>	<u>-9 642 413</u>

ank=20250618;2025061904425

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	378 039 838	387 403 950
Byggnads- o markinventarier	11	21 503 396	22 930 362
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	14 554 929	9 372 315
		<u>414 098 163</u>	<u>419 706 627</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>414 098 163</u>	<u>419 706 627</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	5 154 348	1 586 574
Fordringar hos koncernföretag		6 717 937	810 522
Aktuell skattefordran		675 970	675 970
Övriga fordringar	14	3 175 659	5 173 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	887 526	964 533
		<u>16 611 440</u>	<u>9 210 903</u>
Kassa och bank		<u>6 049 328</u>	<u>14 585 367</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>22 660 768</u>	<u>23 796 270</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>436 758 931</u>	<u>443 502 897</u>

ank=20250618;2025061904426

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		167 565 652	180 208 065
Årets resultat		-79 617	-9 642 413
		167 486 035	170 565 652
Summa eget kapital		167 586 035	170 665 652
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter		2 295 817	2 311 855
		2 295 817	2 311 855
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	239 082 848	243 652 195
		239 082 848	243 652 195
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 171 660	5 171 660
Förskott från kunder		1 935 395	1 935 395
Leverantörsskulder		65 170	3 023 994
Skulder till koncernföretag		9 095 562	3 299 418
Övriga kortfristiga skulder		478 967	1 695 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	11 047 477	11 746 978
		27 794 231	26 873 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		436 758 931	443 502 897

ank=20250618;2025061904427

Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	36 881 878	-17 609 076	19 372 802
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-17 609 076	17 609 076	
Årets resultat			-9 642 413	-9 642 413
Aktieägartillskott		160 935 263		160 935 263
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	180 208 065	-9 642 413	170 665 652
Ingående eget kapital 2024-01-01	100 000	180 208 065	-9 642 413	170 665 652
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-9 642 413	9 642 413	
Utdelning		-3 000 000		-3 000 000
Årets resultat			-79 617	-79 617
Utgående eget kapital 2024-12-31	100 000	167 565 652	-79 617	167 586 035

ank=20250618;2025061904428

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>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		8 357 475	3 159 057
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-	128 560
Avskrivningar och nedskrivningar		13 039 828	14 509 293
Erlagd ränta		-7 892 252	-10 904 554
Erhållen ränta		41 435	19 175
Betald inkomstskatt		-	-1 253 553
		<u>13 546 486</u>	<u>5 657 978</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		13 546 486	5 657 978
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		-3 567 774	-147 017
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-3 832 762	6 388 782
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-2 958 824	-2 208 979
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		3 879 859	-2 528 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 066 985	7 162 131
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 431 364	-4 221 964
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 431 364	-4 221 964
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-5 171 660	-3 922 890
Utdelning		-3 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 171 660	-3 922 890
Årets kassaflöde		-8 536 039	-982 723
Likvida medel vid årets början		14 585 367	15 568 090
Likvida medel vid årets slut		6 049 328	14 585 367

ank=20250618;2025061904429

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.

Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga år i de finansiella rapporterna om inget annat anges.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas och endast väsentlig information om redovisningsprinciper presenteras.

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.

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).

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 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	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 ARL.

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. Företagets del i koncernens cashpool redovisas under koncernmellanhavanden i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	48 447	47 903
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	43 318	93 883
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	37 800	24 572
Framtida leasingutgifter	129 565	166 358

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.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-71 272	-83 655
Summa	-71 272	-83 655

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	40 118	19 139
Övriga finansiella intäkter	1 317	36
Summa	41 435	19 175

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, bank	-7 886 033	-8 119 390
Räntekostnader koncernföretag	-	-2 172 986
Övriga räntekostnader	-608 532	-612 178
Summa	-8 494 565	-10 904 554

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	6 717 937	-
Lämnade koncernbidrag	-6 717 937	-2 396 507
Summa	-	-2 396 507

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Justering aktuell skattekostnad tidigare år	-	128 560
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	16 038	351 856
Summa	16 038	480 416

Avstämning årets skattekostnad

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-95 656	-10 122 830
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	19 705	2 085 303
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-842 308	-464 103
Ej skattepliktiga intäkter	1 389 751	3 943
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-565 903	-776 422
Skatteeffekt aktuell skattekostnad tidigare år		128 560
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld	16 038	351 856
Förändring ej värderat underskottsavdrag	-1 245	-
Skatt på ej avdragsgilla räntekostnader	-	-848 721
Redovisad skatt	16 038	480 416

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	471 096 539	471 096 539
-Omföring från pågående projekt	144 976	-
Vid årets slut	471 241 515	471 096 539
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-79 879 305	-70 371 669
-Årets avskrivning	-9 509 088	-9 507 636
Vid årets slut	-89 388 393	-79 879 305
Akkumulerade nedskrivningar		
	-3 813 284	-3 813 284
	-3 813 284	-3 813 284
Redovisat värde vid årets slut	378 039 838	387 403 950

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 478 Mkr (475 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 7,03%, kalkylränta 9,06% och vakansgrad 9,38%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

Not 11 Byggnads- och markinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	53 381 652	51 747 018
-Omklassificering från pågående projekt	2 103 774	843 834
-Nyanskaffningar	-	790 800
	<u>55 485 426</u>	<u>53 381 652</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-30 451 290	-25 449 633
-Årets avskrivning	-3 530 740	-5 001 657
	<u>-33 982 030</u>	<u>-30 451 290</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 503 396	22 930 362

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	9 372 315	6 784 985
Omklassificering	-2 248 750	-843 834
Investeringar	7 431 364	3 431 164
Redovisat värde vid årets slut	14 554 929	9 372 315

Not 13 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	7 840 333	5 980 470
Årets reserv för osäkra fordringar	-2 685 985	-4 393 896
Summa	5 154 348	1 586 574

	Förfallna fordringar	Förfallna avsättningar gjorda	Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda
<i>Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>			

2024-12-31

Förfallna sedan mindre än 30 dagar	47 084	-	47 084
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	230 775	-	230 775
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	204 590	-	204 590
Förfallna sedan 91-180 dagar	1 870 119	-	1 870 119
Förfallna sedan mer än 181 dagar	5 375 872	-2 685 985	2 689 887
Summa förfallna fordringar	7 728 440	-2 685 985	5 042 455

Ej förfallna fordringar	111 893	-	111 893
-------------------------	---------	---	---------

Summa	7 840 333	-2 685 985	5 154 348
--------------	------------------	-------------------	------------------

Not 14 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Moms och skattefordringar	3 126 925	3 536 744
Övriga kortfristiga fordringar	48 734	1 636 560
Summa	3 175 659	5 173 304

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	96 868	298 004
Övriga förutbetalda kostnader	790 658	666 529
Summa	887 526	964 533

Not 16 Aktiekapital

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	100 000 st	100 000 st
Emitterade och betalda:		
Vid årets början (kvotvärde 1 SEK)	100 000	100 000
Vid årets slut	100 000	100 000

Not 17 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		
Banklån (rörlig ränta)	5 171 660	5 171 660
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	239 082 848	243 652 195
Summa långfristiga skulder	244 254 508	248 823 855

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 039 024	7 048 671
Upplupna driftskostnader	1 285 917	899 387
Övriga upplupna kostnader	3 722 536	3 798 920
Summa	11 047 477	11 746 978

Not 19 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 (20,6%). Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i betydligt lägre skatt.

Hantering av osäkra fordringar

Hysesfordringar 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 20 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Niam VII Stationsfastigheter Högdalen 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.

	<i>Bokfört värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
2024-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- och kundfordringar	5 154 348	5 154 348
Övriga kortfristiga fordringar	3 175 659	3 175 659
Kassa och bank	6 049 328	6 049 328
Fordringar hos koncernföretag	6 717 937	6 717 937
Summa	21 097 272	21 097 272
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-245 007 400	-245 007 400
Skulder till koncernföretag	-9 095 562	-9 095 562
Leverantörsskulder	-65 170	-65 170
Summa	-254 168 132	-254 168 132
2023-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- och kundfordringar	1 586 574	1 586 574
Övriga kortfristiga fordringar	5 173 304	5 173 304
Kassa och bank	14 585 367	14 585 367
Fordringar hos koncernföretag	810 522	810 522
Summa	22 155 767	22 155 767
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-250 179 060	-250 179 060
Skulder till koncernföretag	-3 299 418	-3 299 418
Leverantörsskulder	-3 023 994	-3 023 994
Summa	-256 502 472	-256 502 472

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.

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 238 958 072 kr (235 593 693 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 Högdalen AB. Åldersanalys av hyresfordringar framgår av not 14.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Niam VII Stationsfastigheter Högdalen 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.

2024-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	239 835 740	5 171 660	20 686 640	213 977 440
Leverantörsskulder	65 170	65 170	-	-

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	167 586 035	170 665 652

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	258 583 008	258 583 008
Summa ställda säkerheter	258 583 008	258 583 008

Not 22 Transaktioner med närstående

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp	1 809 974	1 726 143

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB
556730-9595


18(18)

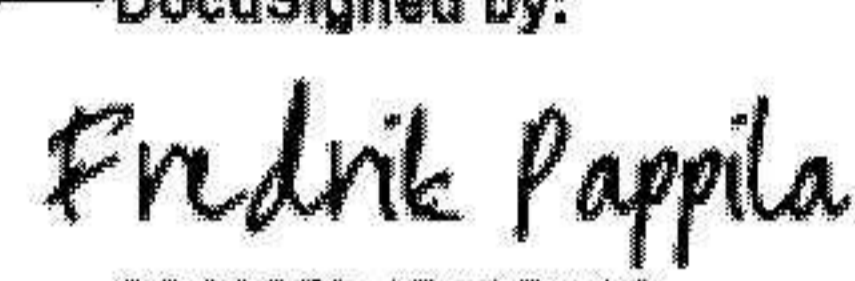
Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

42E92A97BE4A45F...
Erik Rydström
Ordförande

DocuSigned by:

58BFB418724E48D...
Hans Lissers
Styrelseledamot

DocuSigned by:

0C6965D474CB490...
Fredrik Pappila
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:

A7E98D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

ank=20250618;2025061904440

Certificate Of Completion

Envelope Id: B642D923-8FF4-4582-83D3-677A69700041
Subject: Complete with Docusign: ÅR Niam VII Stationsfastigheter
Source Envelope:
Document Pages: 176 Signatures: 44
Certificate Pages: 6 Initials: 0
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: 10.111.40.7

Record Tracking

Status: Original
4/28/2025 9:06:03 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: 188.149.195.219


Timestamp

Sent: 4/28/2025 1:14:45 PM
Viewed: 4/28/2025 2:06:22 PM
Signed: 4/28/2025 2:28:39 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/28/2025 2:06:22 PM
ID: 533d1d77-9b18-4b89-90ef-44a2c4a4cdd0

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: 4/28/2025 2:28:42 PM
Viewed: 4/28/2025 4:44:22 PM
Signed: 4/28/2025 4:44:51 PM

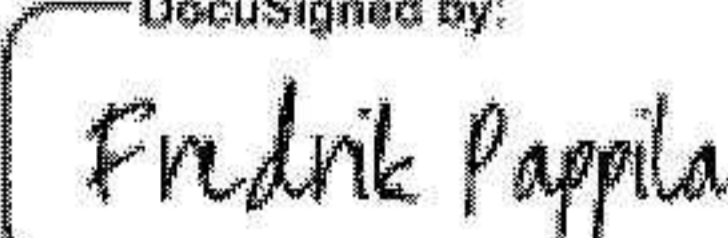
Authentication Details

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: 1199b8a7-e6bd-5512-8cf1-452f4d5e21ae
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 4:44:09 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: 37.122.145.121

Sent: 4/28/2025 2:28:43 PM
Viewed: 4/28/2025 2:35:47 PM
Signed: 4/28/2025 2:36:05 PM

Authentication Details

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: 513fb01a-0e02-5c6e-a8d2-b056572a44e0
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 2:35:32 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/11/2020 10:34:36 AM
 ID: 04c16bb4-eec7-40ce-80f2-d91d48e0f139

Hans Lisserkers
 hans.lisserkers@niam.com
 Head of Project Development
 Niam AB
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
 Using IP Address: 78.73.233.216

Sent: 4/28/2025 2:28:43 PM
 Viewed: 4/28/2025 2:30:28 PM
 Signed: 4/28/2025 2:31:01 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: 2c56d2ce-4efe-5da0-b892-a9ed1e30a320
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 2:30:10 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 213.115.65.128

Sent: 4/28/2025 4:44:56 PM
 Viewed: 4/28/2025 5:02:15 PM
 Signed: 4/28/2025 5:02:45 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: d0e5a56d-00d4-5c16-94ac-3e855f658a16
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 5:02:00 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	4/28/2025 1:14:45 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/28/2025 5:02:15 PM
Signing Complete	Security Checked	4/28/2025 5:02:45 PM
Completed	Security Checked	4/28/2025 5:02:45 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Niam AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Niam AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: madeleine.saverus.haggqvist@niam.com

To advise Niam AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Niam AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Niam AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Niam AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Niam AB during the course of your relationship with Niam AB.



Building a better
working world

ank=20250618;2025061904441

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB, org.nr 556730-9595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam VII Stationsfastigheter Högdalen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Stationsfastigheter Högdalen 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.

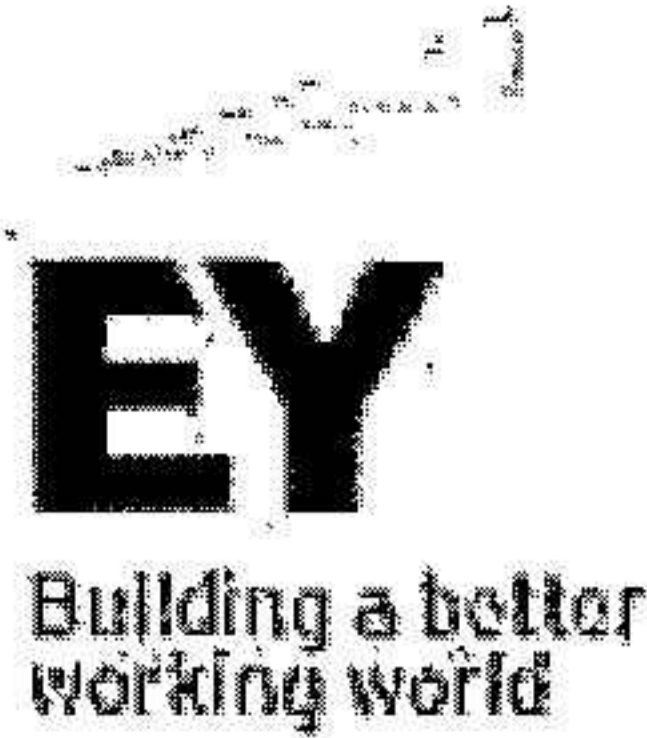
Revisorns ansvar

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.



ank=20250618;2025061904442

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 Högdalen AB för år 2024 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 Högdalen 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: IV4LQ-GSZ9X-FWUFQ-XS8SR-RJ8PW-76JIF

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

2025-04-28 15:06:44 UTC



amk=20250618;2025061904443

Penneo dokumentnyckel: IV4LQ-G5Z9X-FWUJFQ-XS8SR-RJ8PW-76JIF

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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.