

Årsredovisning för
Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB

556717-6788

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

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

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Fastställelseintyg

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

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

Stockholm 2023- *06-27*


Erik Rydström

2023062951451

Årsredovisning för
Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB
556717-6788

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

Innehållsförteckning:

Sida

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

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB, 556717-6788, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VII Community Centers AB, org nr 559301-6750. Niam VII Community Centers AB, ägs till 100% av Niam VII Stationsfastigheter AB. Alla bolagen har säte i Stockholm.

Niam VII Stationsfastigheter AB ingår i en koncern där Niam Nordic VII KB, org nr 969786-6037, upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Eneby 1:416.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Finansiering

Finansieringen sker genom intern- och externbelåning.

Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på befintlig fastighet och uppgår till 4 338 tkr (6 059 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 19.

Förväntad framtida utveckling

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

2023062951453

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i Tkr				
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	29 956	27 197	23 377	35 220	33 648
Resultat efter finansiella poster	-12 066	-1 206	-16 815	164	45
Balansomslutning	241 788	254 468	278 775	157 780	157 256
Soliditet %	10,2	0,63	0,71	1,10	4,40

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 23 327 548, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	38 182 197
Årets resultat	-14 854 649
	<u>23 327 548</u>
Balanseras i ny räkning	<u>23 327 548</u>
Summa	23 327 548

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

Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB
556717-6788

3(19)

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	4	29 955 495	27 197 140
Övriga rörelseintäkter		992 585	170 659
		<u>30 948 080</u>	<u>27 367 799</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-11 712 305	-9 226 444
Fastighetsskatt		-2 256 000	-2 428 000
Administrationskostnader	5	-6 538 365	-5 747 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11	-12 330 516	-2 763 334
Rörelseresultat		<u>-1 889 106</u>	<u>7 202 318</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	18 789	46 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-10 195 274	-8 454 567
Resultat efter finansiella poster		<u>-12 065 591</u>	<u>-1 205 672</u>
Bokslutsdispositioner	8	-	-81 006
Resultat före skatt		<u>-12 065 591</u>	<u>-1 286 678</u>
Skatt på årets resultat	9	-2 789 058	481 602
Årets resultat		<u>-14 854 649</u>	<u>-805 076</u>

2023062951454

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	165 085 197	78 143 721
Byggnads- o markinventarier	11	48 487 794	18 014 025
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	10 651 579	135 137 249
		<u>224 224 570</u>	<u>231 294 995</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		-	459 655
		-	<u>459 655</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>224 224 570</u>	<u>231 754 650</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	2 580 087	27 775
Aktuell skattefordran		192 226	-
Övriga fordringar		5 483 453	4 922 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 855 405	1 222 448
		<u>10 111 171</u>	<u>6 173 023</u>
Kassa och bank		<u>7 451 932</u>	<u>16 540 395</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>17 563 103</u>	<u>22 713 418</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>241 787 673</u>	<u>254 468 068</u>

2023062951455

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		38 182 197	1 148 118
Årets resultat		-14 854 649	-805 076
		23 327 548	343 042
Summa eget kapital		23 427 548	443 042
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar		1 476 386	1 476 386
		1 476 386	1 476 386
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter		2 329 403	-
		2 329 403	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	134 002 230	-
Skulder till koncernföretag	16	60 302 725	-
		194 304 955	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 546 244	-
Leverantörsskulder		3 596 501	1 147 615
Skulder till koncernföretag		3 618 165	243 340 079
Skatteskulder		-	548 782
Övriga kortfristiga skulder		475 591	1 390 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	9 012 880	6 121 759
		20 249 381	252 548 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 787 673	254 468 068

2023062951456

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				
2021-01-01	100 000	10 920 021	-10 271 903	748 118
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-10 271 903	10 271 903	-
Årets resultat			-805 076	-805 076
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		500 000		500 000
Utgående eget kapital				
2021-12-31	100 000	1 148 118	-805 076	443 042
Ingående eget kapital				
2022-01-01	100 000	1 148 118	-805 076	443 042
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-805 076	805 076	
Årets resultat			-14 854 649	-14 854 649
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		3 400 000		3 400 000
Fusionsresultat		34 439 155		34 439 155
Utgående eget kapital				
2022-12-31	100 000	38 182 197	-14 854 649	23 427 548

2023062951457

Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB
556717-6788

7(19)

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 889 106	7 202 318
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-	-6 867 941
Avskrivningar och nedskrivningar		12 330 516	9 550 506
Erlagd ränta		-10 195 274	-8 454 567
Erhållen ränta		18 789	46 577
Betald skatt		-741 008	-744 218
		<u>-476 083</u>	<u>732 675</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-476 083	732 675
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- o kundfordringar		-2 552 312	-27 775
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-1 193 610	35 620 752
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		2 448 886	-1 134 999
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-237 745 608	107 499 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-239 518 727	142 689 896
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		29 179 064	-6 057 995
Kassaflöde från investeringsverksamheten		29 179 064	-6 057 995
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		3 400 000	500 000
Upptagna lån		200 252 412	-
Amortering av skuld		-2 401 214	-129 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		201 251 198	-129 100 000
Årets kassaflöde		-9 088 465	7 531 901
Likvida medel vid årets början		16 540 397	9 008 494
Likvida medel vid årets slut		7 451 932	16 540 395

2023062951458

Noter

Not 1 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

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

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

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

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

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

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

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter

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

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

Leasingavtal

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

IFRS 16 Leasingavtal

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

Utländsk valuta

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

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 hänförliga till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldongen 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
Hyresgästpassningar	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

Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB

556717-6788

10(19)

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnads- och markinventarier

5 till 30år

Nedskrivningar

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

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

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

Värdering av finansiella skulder

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

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

Negativ marknadsvärde och ränteswap skuldförs som övrig långfristig skuld.

Fordringar

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

Likvida medel

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen tillsammans med tillhörande skatteeffekt.

2023062951461

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Operationella leasingåtaganden

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	26 888	
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	62 002	
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	18 612	
Framtida leasingutgifter	107 502	

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.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-291 720	-
Revisionsuppdrag, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	-	-280 195
Summa	-291 720	-280 195

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	18 789	46 577
Summa	18 789	46 577

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, bank	-4 214 722	-
Räntekostnader koncernföretag	-5 695 316	-8 424 004
Övriga räntekostnader	-285 236	-30 563
Summa	-10 195 274	-8 454 567

Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB
556717-6788

12(19)

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncernbidrag	-	-81 006
Summa	-	-81 006

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-2 789 058	481 602
	-2 789 058	481 602

Avstämning årets skattekostnad

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-12 065 591	-1 286 678
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	2 485 512	265 056
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	1 020 904	-996 212
Ej skattepliktiga intäkter	104	1 398 157
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-967 038	-667 001
Skatteeffekt skattemässiga underskott	-2 539 483	
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld	-2 789 057	481 602
Redovisad skatt	-2 789 058	481 602

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	100 283 384	100 283 384
-Investeringar	1 044 147	-
-Omklassificering från pågående projekt	88 422 942	-
-Övervärde	922 475	-
Vid årets slut	190 672 948	100 283 384
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-22 139 663	-20 236 456
-Årets avskrivning	-3 448 088	-1 903 207
Vid årets slut	-25 587 751	-22 139 663
Redovisat värde vid årets slut	165 085 197	78 143 721

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 240 Mkr (235 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 7,4%, kalkylränta 9,7% och vakansgrad 14,4%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

Not 11 Byggnads- och markinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	70 864 196	69 963 196
-Rörelseförvärv	-	901 000
-Omföring från pågående projekt	39 356 197	-
	<u>110 220 393</u>	<u>70 864 196</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-52 850 171	-45 202 872
-Årets avskrivning	-8 882 428	-7 647 299
	<u>-61 732 599</u>	<u>-52 850 171</u>
Redovisat värde vid årets slut	48 487 794	18 014 025

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	135 137 249	123 192 077
Omföring till anläggningstillgångar	-127 779 139	-
Investeringar	3 293 469	5 158 000
Nedskrivningar	-	6 787 172
Redovisat värde vid årets slut	10 651 579	135 137 249

Not 13 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	3 005 151	338 926
Årets reserv för osäkra fordringar	-425 064	-311 151
Summa	2 580 087	27 775

Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB
556717-6788

14(19)

2023062951465

<i>Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar</i>	<i>Förfallna avsättningar gjorda</i>	<i>Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda</i>
2022-12-31			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	275 367	-	275 367
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 91-180 dagar	1 523 136	-	1 523 136
Förfallna sedan mer än 181 dagar	765 208	-425 064	340 144
Summa förfallna fordringar	2 563 711	-425 064	2 138 647
Ej förfallna fordringar	441 440	-	441 440
Summa	3 005 151	-425 064	2 580 087

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	1 302 597	896 460
Övriga förutbetalda kostnader	552 808	325 988
Summa	1 855 405	1 222 448

Not 15 Aktiekapital

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	1 000 st	1 000 st
Emitterade och betalda:		
Vid årets början (kvotvärde 100 SEK)	100 000	100 000
Vid årets slut	100 000	100 000

Not 16 Räntebärande lån

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

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	3 546 244	-
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	134 002 230	-
Skulder till koncernföretag	60 302 725	-
Summa långfristiga skulder	197 851 199	-

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 225 110	4 269 663
Upplupna driftskostnader	2 731 610	-
Övriga upplupna kostnader	2 056 160	1 852 096
Summa	9 012 880	6 121 759

Not 18 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Hantering av osäkra fordringar

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

Bedömning vid tillämpning av redovisningsprinciper

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

Not 19 Finansiell riskhantering**Finansiell riskhantering**

Niam VII Stationsfastigheter Bålsta 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.

Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB

556717-6788

16(19)

2023062951467

	<i>Bokfört värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
2022-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- och kundfordringar	2 580 087	2 580 087
Övriga kortfristiga fordringar	5 675 679	5 675 679
Kassa och bank	7 451 932	7 451 932
Summa	15 707 698	15 707 698
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-139 190 144	-139 190 144
Skulder till koncernföretag	-63 920 890	-63 920 890
Leverantörsskulder	-3 596 501	-3 596 501
Summa	-206 707 535	-206 707 535
2021-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- och kundfordringar	27 775	27 775
Övriga kortfristiga fordringar	4 922 800	4 922 800
Kassa och bank	16 540 395	16 540 395
Summa	21 490 970	21 490 970
Skulder i balansräkningen		
Skulder till koncernföretag	-243 340 079	-243 340 079
Leverantörsskulder	-1 147 615	-1 147 615
Summa	-244 487 694	-244 487 694

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 skulden 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 131 738 212 kr (-16 540 395 kr).

Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB

556717-6788

17(19)

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 Bålsta AB. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 13.

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

2022-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	199 492 869	3 546 244	14 184 976	181 761 649
Leverantörsskulder	3 596 500	3 596 500		

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

Riskhantering av eget kapital

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

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

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Summa eget kapital	23 427 548	443 042

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	141 849 828	-
<i>För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
Fastighetsinteckningar	-	106 516 000
Summa ställda säkerheter	141 849 828	106 516 000

2023062951468

Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB
556717-6788

18(19)

Not 21 Transaktioner med närstående

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp	855 348	810 305

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

2023062951469

Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB
556717-6788

19(19)

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F
Erik Rydström
Ordförande

DocuSigned by:

9CD2ESCAD2BA4A3
Pernilla Haag Arvidsson
Styrelseledamot

DocuSigned by:

0C6985D474CB490
Fredrik Pappila
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:

A7F36D79583843D
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023062951470



Building a better
working world

2023062951471

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB, org.nr 556717-6788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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 Bålsta AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredric Hävrén
A7F36D79583843D
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023062951472

2023062951473

Certificate Of Completion

Envelope Id: BB904354A93A4A7BABA2E697088F83F0 Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Niam VII Stationsfastigheter AB ÅR 2022.pdf, 22 RB Niam VII Stationsfas...
Source Envelope:
Document Pages: 142 Signatures: 35 Envelope Originator: Kerstin Widell
Certificate Pages: 6 Initials: 0 Stureplan 3, Box 7693
AutoNav: Enabled Stockholm, Stockholm 103 95
Envelopeld Stamping: Enabled kerstin.widell@niam.com
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original Holder: Kerstin Widell Location: DocuSign
4/27/2023 11:24:15 AM kerstin.widell@niam.com

Signer Events

Elsa Henrysson
Elsa.Henrysson@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

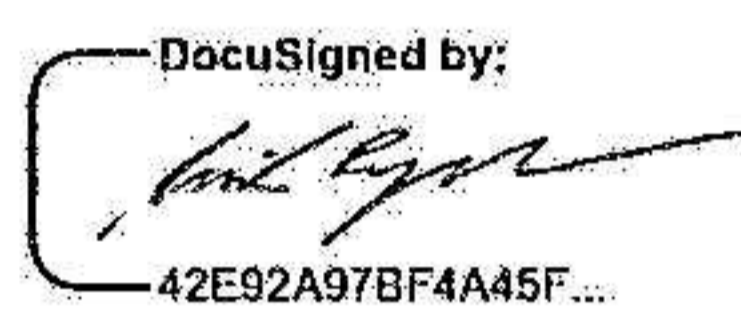
Completed
Using IP Address: 83.140.26.192

Timestamp

Sent: 4/27/2023 2:05:41 PM
Viewed: 4/27/2023 3:54:28 PM
Signed: 4/27/2023 4:13:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/27/2023 3:54:28 PM
ID: d8ad52f4-417e-478e-bd24-e6f3a0065a22

Erik Rydström
erik.rydstrom@niam.com
Fund Manager
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 95.202.189.0

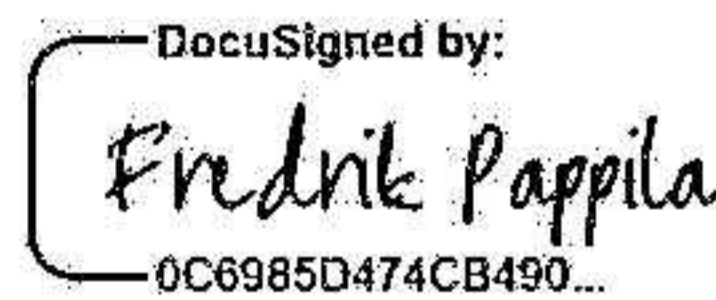
Sent: 4/27/2023 4:13:57 PM
Viewed: 4/27/2023 5:38:56 PM
Signed: 4/27/2023 5:39:14 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7a03f549-8446-5623-af9d-fec1e94b66a2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 5:38:40 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Fredrik Pappila
fredrik.pappila@niam.com
Business Controller
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/27/2023 4:13:58 PM
Viewed: 4/27/2023 4:19:20 PM
Signed: 4/27/2023 4:19:36 PM

Authentication Details

2023062951474

Signer Events

Signature

Timestamp

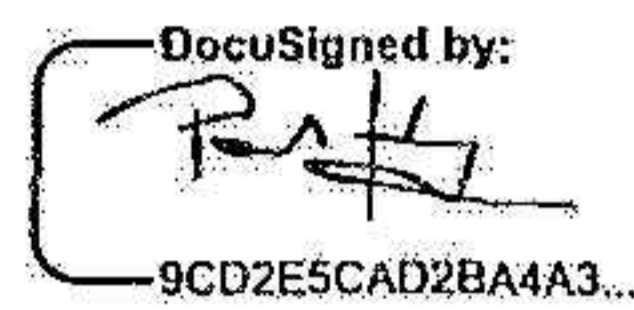
Identity Verification Details:

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

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

Pernilla Haag Arvidsson
pernilla.haag@niam.com
Senior Controller
Niam AB



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

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 217.151.193.46

Authentication Details

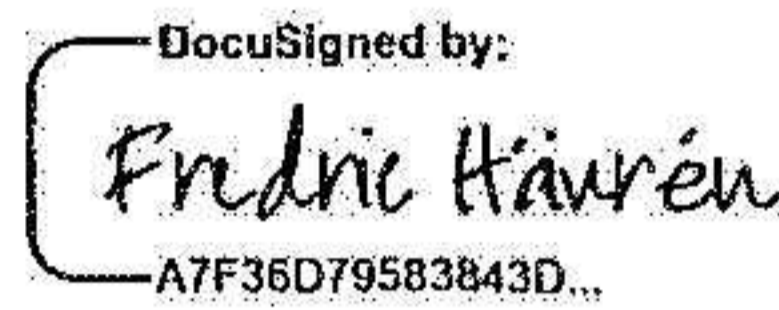
Identity Verification Details:

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

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



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

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

Authentication Details

Identity Verification Details:

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

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

2023062951475

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	4/27/2023 2:05:41 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/27/2023 8:03:53 PM
Signing Complete	Security Checked	4/27/2023 8:04:18 PM
Completed	Security Checked	4/27/2023 8:04:18 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

2023062951479

Subject

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

Document

Niam VII Stationsfastigheter AB ÅR 2022.pdf, 22 RB Niam VII Stationsfastigheter AB (2023-04-27).pdf, Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB ÅR 2022.pdf, 22 RB Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB (2023-04-27).pdf, Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB ÅR 2022.pdf, 22 RB Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB (2023-04-27).pdf, Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB ÅR 2022.pdf, 22 RB Niam VII Stationsfastigheter Tumba AB (2023-04-27).pdf, Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB ÅR 2022.pdf, 22 RB Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB (2023-04-27).pdf, Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB ÅR 2022.pdf, 22 RB Niam VII Stationsfastigheter Väsby AB (2023-04-27).pdf, Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB ÅR 2022.pdf, 22 RB Niam VII Stationsfastigheter Bålsta AB (2023-04-27).pdf

Document Id

bb904354-a93a-4a7b-aba2-e697088f83f0

Recipients

Elsa Henrysson, Pernilla Haag Arvidsson, Erik Rydström, Fredrik Pappila, Fredric Hävrén

Date Sent

4/27/2023 | 02:05:41 pm

Date Created

Status Date

4/27/2023 | 08:04:18 pm

Location

Holder

Time Zone