

Årsredovisning för
Bostads AB Majonnäsen
559297-4918

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostads AB Majonnäsen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-10. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-12



Erik Rydström

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostads AB Majonnäsen, 559297-4918, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Boniam Property 2 AB, org nr 559372-4254. Båda bolagen har sitt säte i Stockholm.
Boniam Property 2 AB ingår i en koncern där Niam Nordic VII AB, org nr 559396-7440, upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Uppsala Kungsängen 45:1.

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 2 586 tkr (8 689 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 17.

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

	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i Tkr 2021-12-31
Nettoomsättning	7 003	5 110	347
Resultat efter finansiella poster	-2 818	-2 522	-767
Balansomslutning	184 988	186 994	132 784
Soliditet %	25,2	18,3	2,1

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Bostads AB Majonnäsen
559297-4918

2(18)

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 46 536 559, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	48 303 041
Årets resultat	-1 766 482
	46 536 559
Balanseras i ny räkning	46 536 559
Summa	46 536 559

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettomsättning		7 002 958	5 110 210
Övriga rörelseintäkter		-	73 555
		7 002 958	5 183 765
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-2 394 070	-1 555 573
Administrationskostnader	4	-483 562	-248 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1 747 089	-1 695 724
Rörelseresultat		2 378 237	1 683 832
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	-375 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	52 400	104 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 249 043	-3 935 889
Resultat efter finansiella poster		-2 818 406	-2 522 242
Bokslutsdispositioner	8	1 800 738	-
Resultat före skatt		-1 017 668	-2 522 242
Skatt på årets resultat	9	-748 814	-3 519 231
Årets resultat		-1 766 482	-6 041 473

2023-07-04 10:10

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	179 677 071	176 590 551
Pågående arbeten			
avseende materiella anläggningstillgångar	11	321 997	5 456 543
		179 999 068	182 047 094
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	6 250	6 250
		6 250	6 250
Summa anläggningstillgångar		180 005 318	182 053 344
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	591	36 904
Fordringar hos koncernföretag		3 466 438	1 262 381
Övriga fordringar		80 669	1 951 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199 374	787 912
		3 747 072	4 038 647
Kassa och bank		1 235 675	901 610
Summa omsättningstillgångar		4 982 747	4 940 257
SUMMA TILLGÅNGAR		184 988 065	186 993 601

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	25 000	25 000
		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		48 303 041	40 294 985
Årets resultat		-1 766 482	-6 041 473
		46 536 559	34 253 512
Summa eget kapital		46 561 559	34 278 512
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter		3 862 549	3 113 735
		3 862 549	3 113 735
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	130 364 013	131 610 553
Skulder till koncernföretag	15	-	12 489 108
		130 364 013	144 099 661
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 335 040	1 296 280
Leverantörsskulder		-	205 785
Skulder till koncernföretag		981 710	1 795 800
Skatteskulder		73 816	600 193
Övriga kortfristiga skulder		155	6 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 809 223	1 597 543
		4 199 944	5 501 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 988 065	186 993 601

Rapport över förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	25 000	1 646 485	-1 355 972	315 513
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-1 355 972	1 355 972	
Årets resultat			-6 041 473	-6 041 473
Fusionsresultat		39 954 472		39 954 472
Aktieägartillskott		50 000		50 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	25 000	40 294 985	-6 041 473	34 278 512
Ingående eget kapital 2023-01-01	25 000	40 294 985	-6 041 473	34 278 512
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-6 041 473	6 041 473	
Årets resultat			-1 766 482	-1 766 482
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		14 049 529		14 049 529
Utgående eget kapital 2023-12-31	25 000	48 303 041	-1 766 482	46 561 559

2024070440013

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 378 237	1 683 832
Avskrivningar och nedskrivningar		1 747 089	1 695 724
Erlagd ränta		-5 160 543	-3 935 889
Erhållen ränta		52 400	104 815
Betald inkomstskatt		-526 377	226 019
		-1 509 194	-225 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 509 194	-225 499
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		36 313	42 472
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		2 056 000	8 088 582
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-205 785	191 130
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		682 074	-21 528 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 059 408	-13 431 964
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		300 937	-130 862 423
Investeringar i aktier o andelar		-	-375 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		300 937	-131 237 423
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		270 000	50 000
Upptagna lån		-	145 639 317
Amortering av skuld		-1 296 280	-243 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 026 280	145 445 941
Årets kassaflöde		334 065	776 554
Likvida medel vid årets början		901 610	125 056
Likvida medel vid årets slut		1 235 675	901 610

2024070440014

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 2023

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2023 har inte medfört någon väsentlig skillnad för bolaget jämfört med nuvarande redovisningsprinciper.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter

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

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).

Bostads AB Majonnäsen

559297-4918

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 realiseras eller regleras.

Uppskjutna skattefordringar och skulder

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

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

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter

100 år

Materiella anläggningstillgångar

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

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

20240701:0016

kostnad eller övrig intäkt.

Nedskrivningar

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

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

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

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 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.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-44 467	-78 000
Summa	-44 467	-78 000

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nedskrivningar	-	-375 000
Summa	-	-375 000

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	52 400	104 815
Summa	52 400	104 815

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-4 953 229	-2 702 078
Räntekostnader, koncernföretag	-185 949	-1 105 909
Övriga finansiella kostnader	-109 865	-127 902
Summa	-5 249 043	-3 935 889

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
-Koncernbidrag	1 800 738	-
Summa	1 800 738	-

2024070440013

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-748 814	-3 519 231
	-748 814	-3 519 231

Avstämning årets skattekostnad

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-1 017 668	-2 522 242
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	209 640	519 582
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-721 201	-1 092 523
Ej skattepliktiga intäkter	21	-
Skatteeffekt aktiverad ränta	-	419 803
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	510 261	196 747
Resultatandel Samfälligheten	47 469	43 799
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-748 814	-3 519 231
Förändring ej värderat underskottsavdrag	-46 190	-87 408
Redovisad skatt	-748 814	-3 519 231

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	178 286 275	-
-Omklassificering från pågående projekt	5 456 543	123 157 740
-Fusion övervärde	-	54 570 373
-Investeringar	2 264 240	558 162
-Reglering slutligt tillträde	-2 887 174	-
Vid årets slut	183 119 884	178 286 275
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 695 724	-
-Årets avskrivning	-1 747 089	-1 695 724
Vid årets slut	-3 442 813	-1 695 724
Redovisat värde vid årets slut	179 677 071	176 590 551

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 162 Mkr (183 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 4,10%, kalkylränta 6,10% och vakansgrad 2,93%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

Not 11 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	5 456 543	120 483 302
-Omklassificiering till anläggningstillgångar	-5 456 543	-123 157 740
-Investeringar	321 997	8 130 981
Redovisat värde vid årets slut	321 997	5 456 543

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	390 250	15 250
-Aktieägartillskott	-	375 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 250	390 250
Ingående nedskrivningar:		
-Vid årets början	-384 000	-9 000
-Årets nedskrivningar	-	-375 000
Utgående redovisat värde	6 250	6 250

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Senapen Parkering AB, 559311-4670, Stockholm	6 250	25	6 250
			6 250

Not 13 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	20 373	36 904
Årets reserv för osäkra fordringar	-19 782	-
Summa	591	36 904

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar-avsättningar gjorda	Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda
Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar			
2023-12-31			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	382	-	382
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 91-180 dagar	9 795	-9 586	209
Förfallna sedan mer än 181 dagar	10 196	-10 196	-
Summa förfallna fordringar	20 373	-19 782	591
Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	20 373	-19 782	591

Not 14 Aktiekapital

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	1 000 st	1 000 st
Emitterade och betalda:		
Aktiekapital (kvotvärde 25 SEK)	25 000	25 000
Vid årets slut	25 000	25 000

Not 15 Räntebärande lån

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	1 335 040	1 296 280
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	130 364 013	131 610 553
Skulder till koncernföretag	-	12 489 108
Summa långfristiga skulder	131 699 053	145 395 941

Not 16 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. 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 17 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Bostads AB Majonnäsen 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.

2023-12-31	Bokfört värde	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen		
Hyres- och kundfordringar	591	591
Övriga kortfristiga fordringar	80 669	80 669
Kassa och bank	1 235 675	1 235 675
Fordringar hos koncernföretag	3 466 438	3 466 438
Summa	4 783 373	4 783 373
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-131 912 920	-131 912 920
Skulder till koncernföretag	-981 710	-981 710
Summa	-132 894 630	-132 894 630

2022-12-31

Tillgångar i balansräkningen

Hyres- och kundfordringar	36 904	36 904
Övriga kortfristiga fordringar	1 951 450	1 951 450
Kassa och bank	901 610	901 610
Fordringar hos koncernföretag	1 262 381	1 262 381
Summa	4 152 345	4 152 345

Skulder i balansräkningen

Upplåning	-133 209 200	-133 209 200
Skulder till koncernföretag	-14 284 908	-14 284 908
Leverantörsskulder	-205 785	-205 785
Summa	-147 699 893	-147 699 893

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 130 677 245 kr (132 307 590 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 Bostads AB Majonnäsen. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 13.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Bostads AB Majonnäsens finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

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

2023-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	130 577 880	1 335 040	5 340 160	123 902 680

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

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

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

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Summa eget kapital	46 561 559	34 278 512

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	133 504 200	133 504 200
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar;	133 504 200	133 504 200

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.



Building a better
working world

2024070440026

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Majonnäsen, org.nr 559297-4918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Majonnäsen för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Majonnäsens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostads AB Majonnäsen 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

47001401015027

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 Bostads AB Majonnäsen för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

Fredric Hävrén

AZF38D79583843D...

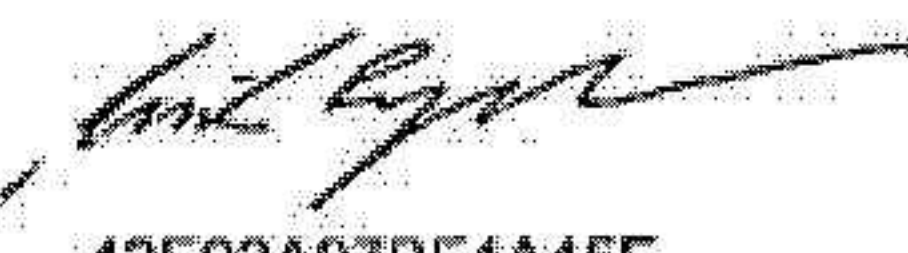
Fredric Hävrén

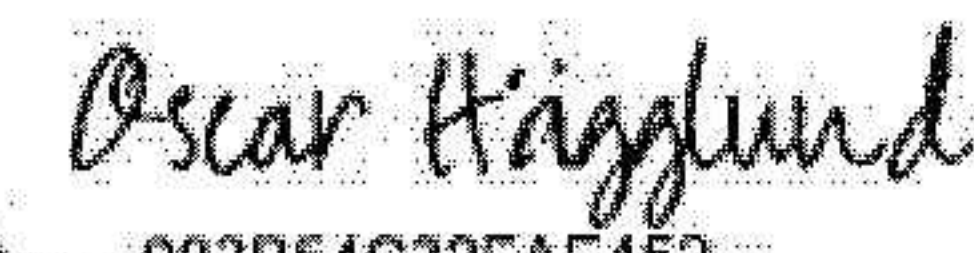
Auktoriserad revisor

Bostads AB Majonnäsen
559297-4918

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

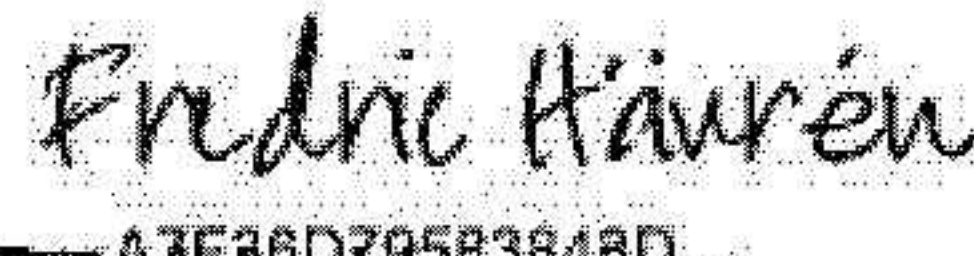
DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F...
Erik Rydström
Ordförande

DocuSigned by:

083B54C32FAE452...
Oscar Hägglund
Styrelseledamot

DocuSigned by:

0C6985D474CB490...
Fredrik Pappila
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:

A7E36D79583848D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1BA3FDC3BBD040AA80058FFA86955503
Subject: AR Fond VII Batch 4
Source Envelope:
Document Pages: 236
Certificate Pages: 7
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Pernilla Nöjd
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
pernilla.nojd@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original
5/23/2024 9:04:10 AM
Holder: Pernilla Nöjd
pernilla.nojd@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

Ardita Rroshi
ardita.rroshi1@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

Completed

Using IP Address: 147.161.188.107

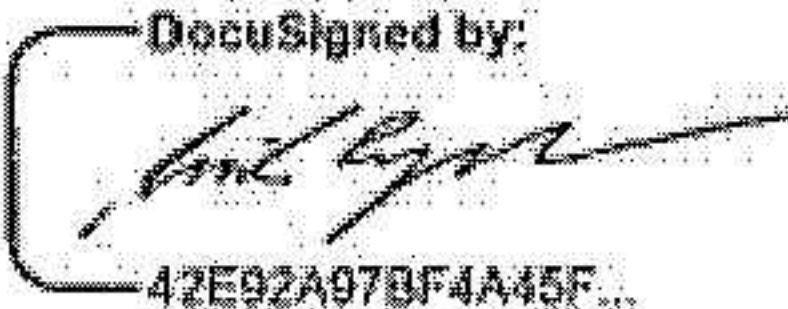
Timestamp

Sent: 5/23/2024 10:22:42 AM
Viewed: 5/23/2024 10:25:22 AM
Signed: 5/23/2024 11:11:34 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/23/2024 10:25:22 AM
ID: 0e6fe3a6-4818-46da-82f9-58626e6393b7

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



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 5/23/2024 11:11:39 AM
Viewed: 5/23/2024 11:15:29 AM
Signed: 5/23/2024 11:15:59 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: c9c55f32-9578-5225-a569-23ff96b1ca91
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/23/2024 11:15:17 AM

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: c9c55f32-9578-5225-a569-23ff96b1ca91
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/24/2024 8:26:40 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:
Fredrik Pappila
0C8985D474CB490...

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

Timestamp

Sent: 5/23/2024 11:11:40 AM
Viewed: 5/23/2024 1:06:15 PM
Signed: 5/23/2024 1:06:37 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: 812cc5c0-e95e-596d-9e3c-0d6c7e4d815f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/23/2024 1:05:55 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 812cc5c0-e95e-596d-9e3c-0d6c7e4d815f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/24/2024 8:12:05 AM

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: 812cc5c0-e95e-596d-9e3c-0d6c7e4d815f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/24/2024 10:04:17 AM

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)

DocuSigned by:
Hans
59BFB416724E46D...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 5/23/2024 11:11:40 AM
Viewed: 5/23/2024 11:20:10 AM
Signed: 5/23/2024 11:20:24 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 30629bc5-9b84-511a-a4a2-21ff5c4bd4b0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/23/2024 11:19:52 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Signer Events

Karina Bernsell
karina.bernsell@niam.com
Director/Head of Fund Services
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:

833545D1202C43A
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.151.193.46

Timestamp

Sent: 5/23/2024 11:11:41 AM
Viewed: 5/23/2024 2:14:08 PM
Signed: 5/23/2024 2:14:25 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: b94b5f4c-a80d-51dc-bafc-1f9482f5c428
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/23/2024 2:13:55 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b94b5f4c-a80d-51dc-bafc-1f9482f5c428
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/24/2024 9:15:01 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 11/1/2021 4:00:45 PM
ID: 5b17a387-66f4-441b-97bb-8d16abdda17b

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

DocuSigned by:

003B54C32FAE452...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 5/23/2024 11:11:41 AM
Viewed: 5/23/2024 11:13:26 AM
Signed: 5/23/2024 11:13:54 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 42882d29-c5d5-5572-9464-91436655952c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/23/2024 11:13:11 AM

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: 68635191-3c88-55e8-ac54-7ccc89afb046
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/24/2024 8:56:26 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/23/2024 11:13:26 AM
ID: 63ea5763-05e0-41b7-b4bb-66d6710d34c1

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:
Fredric Hävrén
A7F36D79583843D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 147.161.188.114

Timestamp

Sent: 5/23/2024 2:14:35 PM
Viewed: 5/23/2024 11:09:56 PM
Signed: 5/23/2024 11:11:04 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: e5a97f98-20dd-5168-9e85-6ca0629f2d3c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/23/2024 11:09:38 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/23/2024 10:22:42 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/23/2024 11:09:56 PM
Signing Complete	Security Checked	5/23/2024 11:11:04 PM
Completed	Security Checked	5/23/2024 11:11:04 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.