

Årsredovisning för

# Näckström Fastigheter NF20 AB

559094-8765

Vectura ✱

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Näckström Fastigheter NF20 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-16  
Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-05-25



Joel Ambré  
Styrelseledamot

Årsredovisning för  
**Näckström Fastigheter NF20 AB**  
559094-8765

**Vectura** ✱

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Noter	7-12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Näckström Fastigheter NF20 AB, 559094-8765 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

### Koncernförhållande

Näckström Fastigheter NF20 AB är ett helägt dotterbolag till Näckström Fastigheter Holding 5 AB, 559069-1795, med säte i Stockholm.

### Flerårsöversikt

Belopp i kkr

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	29 239	23 695	14 720		
Resultat efter finansiella poster	-31 851	-28 286	-16 336	-43	-38
Balansomslutning	658 194	544 657	574 707	96	96

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument finns i not 1 och i not 2 beskrivs hanteringen av relaterade risker.

**Förslag till disposition av bolagets resultat**  
(belopp i kronor)

Till årsstämman förfogande står enligt balansräkningen	
balanserat resultat	25 941 199
årets resultat	<u>-25 084 451</u>
	<b>856 748</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen:	
balanseras i ny räkning	<u>856 748</u>
	<b>856 748</b>

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

Samtliga belopp i årsredovisningen är uttryckta i tusentals svenska kronor om inte annat anges.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	29 239	23 695
Övriga rörelseintäkter		150	445
		<u>29 389</u>	<u>24 140</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Fastighetskostnader	3	-16 697	-16 778
Övriga externa kostnader		-1 748	-1 677
Avskrivningar enligt plan på materiella anläggningstillgångar		-30 621	-27 432
		<u>-49 066</u>	<u>-45 887</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-19 677</u>	<u>-21 747</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		0	0
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-12 173	-6 538
		<u>-12 173</u>	<u>-6 538</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-31 850</u>	<u>-28 285</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	6		
Koncernbidrag		4 048	10 500
		<u>-27 802</u>	<u>-17 785</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-27 802</u>	<u>-17 785</u>
Skatt på årets resultat	7	2 718	2 668
<b>Årets resultat</b>		<u>-25 084</u>	<u>-15 117</u>

2023060807578



## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	643 039	529 197
Inventarier	8	2 741	0
		<u>645 780</u>	<u>529 197</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	10	6 936	4 217
		<u>6 936</u>	<u>4 217</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>652 716</u>	<u>533 414</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		111	162
Fordringar hos koncernföretag		4 048	10 500
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 319	581
		<u>5 478</u>	<u>11 243</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 478</u>	<u>11 243</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>658 194</u>	<u>544 657</u>

2023060807579



## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		25 941	31 058
Årets resultat		-25 084	-15 117
		857	15 941
<b>Summa eget kapital</b>		907	15 991
<b>Obeskattade reserver</b>	6		
Akkumulerade överavskrivningar		766	766
		766	766
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		390 000	390 000
		390 000	390 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 830	1 233
Skulder till koncernföretag		256 225	125 701
Övriga kortfristiga skulder		329	76
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 137	10 890
		266 521	137 900
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		658 194	544 657

2023060807580



## Rapport över förändringar i eget kapital

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	50		31 058	-15 117	15 991
Aktieägartillskott, erhållna			10 000		10 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
-Balanseras i ny räkning			-15 117	15 117	
Årets resultat				-25 084	-25 084
<b>Vid årets slut</b>	<b>50</b>		<b>25 941</b>	<b>-25 084</b>	<b>907</b>

Bolaget har 50000 aktier med kvotvärde 1 kr.

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 50 290 kkr (40 290 kkr).



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Denna årsredovisning avges per 2022-12-31 och avser Näckström Fastigheter NF20 AB (org nr 559094-8765) med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets adress är Arsenalsgatan 8C 103 32 Stockholm.

Investor AB, org nr 556013-8298, med säte i Stockholm är moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernårsredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

### Grunder för upprättande av redovisningen

#### Lagar och regler

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisningsvaluta

De finansiella rapporterna presenteras i företagets redovisningsvaluta som är svenska kronor.

#### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren. Lämnade aktieägartillskott aktiveras och redovisas som aktier och andelar.

#### Intäkter

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

#### Resultat från finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

#### Leasingavtal

Leasingavtal där alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Principen framgår av avsnittet intäkter.

#### Skatt

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerad med aktuell skatt som är hänförlig till tidigare perioder.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per

balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran eller skatteskulden regleras.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa redovisas till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av bolaget och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet.

Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Då skillnaden i förbrukning av en förvaltningsfastighets betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

<i>Avskrivningsprinciper</i>	<i>År</i>
Byggnader	
-Stomme	100
-Stomkomplettering	50
-Fasad	50
-Tak	30
-Installationer	30
Byggnadsinventarier	4-15

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel och kundfordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

##### *Likvida medel*

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och kortfristiga placeringar.

Kassa och bank bokförs till nominella belopp vilket anses motsvara verkligt värde.

##### *Kundfordringar*

Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuella reserveringar för värdeminskning. En nedskrivning av kundfordringar görs när det finns objektiva riskbedömningar för att bolaget inte kommer att få betalt. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen.

Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en rörelsekostnad.

##### *Låneskulder*

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen åtminstone 12 månader efter balansdagen.

##### *Övriga finansiella tillgångar och skulder*

Övriga finansiella tillgångar redovisas med det belopp som förväntas inflyta. Övriga finansiella skulder redovisas till nominellt belopp. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas utan diskontering då den förväntade löptiden är mindre än 1 år.

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

#### **Eventualtillgångar**

En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i

balansräkningen.

## Not 2 Risker och riskhantering kopplad till finansiella instrument

Bolaget anses inte i närtid stå inför några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer. Som framgår ovan i not 1 har bolaget endast enkla finansiella instrument vars inneboende risker är begränsade. Finansieringen hanteras gemensamt för samtliga bolag ägda av Vectura Fastigheter genom en gemensam kredit som löper med rörlig ränta kopplad till STIBOR. Då upplåningen är gemensam blir risken för att inte kunna uppfylla framtida åtaganden låg även om räntan skulle öka eller om den starka fastighetsmarknaden skulle ändra riktning.

## Not 3 Driftnetto

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Driftnetto</b>		
Hysesintäkter	29 239	23 695
Drift	-12 759	-12 248
Underhåll	-1 025	-1 347
Fastighetsadministration	-2 913	-3 183
	<u>12 542</u>	<u>6 917</u>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

## Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-12 172	-6 538
	<u>-12 172</u>	<u>-6 538</u>

## Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	4 048	10 500
	<u>4 048</u>	<u>10 500</u>

## Not 7 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	2 718	2 668
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2 718</b>	<b>2 668</b>

## Avstämning av årets skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	-27 803	-17 786
Aktuell skatt		
Skatt beräknad med skattesatsen 20,6% (20,6%)	5 727	3 664
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 317	-6 210
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	3 590	2 546
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uppskjuten skatt		
Effekt av förändring av temporära skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader med gällande skattesats	2 718	2 688
<b>Summa</b>	<b>2 718</b>	<b>2 688</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2 718</b>	<b>2 688</b>

## Not 8 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		0
-Nyanskaffningar	2 852	0
	2 852	0
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början		0
-Årets avskrivning	-111	0
	-111	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 741</b>	<b>0</b>

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Byggnader</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	411 982	411 982
Nyanskaffningar/färdigställda till- och ombyggnader	107 007	
	518 989	411 982
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 078	-14 765
Årets avskrivning enligt plan	-27 438	-25 313
	-67 516	-40 078

	<b>451 473</b>	<b>371 904</b>
<b>Byggnads- och markinventarier</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 785	14 785
Nyanskaffningar/färdigställda till- och ombyggnader	24 476	
	<u>39 261</u>	<u>14 785</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 355	-1 236
Årets avskrivning enligt plan	-3 072	-2 119
	<u>-6 427</u>	<u>-3 355</u>
		<b>2021-12-31</b>
<b>Mark</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	143 548	143 548
	<u>143 548</u>	<u>143 548</u>
<b>Pågående ny-, till- och ombyggnad</b>		
Ingående nedlagda kostnader	2 314	218
Under året nedlagda kostnader	12 869	2 096
	<u>15 183</u>	<u>2 314</u>
<b>Utgående bokfört värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>643 039</b>	<b>529 197</b>

**Bolaget äger och förvaltar fastigheterna:**

Fastighet	Kommun	Yta	Bygg- / ombyggn år
Follingbo 2	Stockholm	18 683	1969

**Not 10 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Uppskjutens skattefordran		
Temporära skillnader avseende avskrivningar fastigheter	6 936	4 217 182
	<u>6 936</u>	<u>4 217 182</u>

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6%.

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm Datum för underskrift framgår av elektronisk signering.

Joel Ambré  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats Datum för underskrift framgår av elektronisk signering.  
Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491402310

## Dokument

NF20 2022  
Huvuddokument  
13 sidor  
*Startades 2023-04-24 08:48:43 CEST (+0200) av Kristin Holmquist (KH)*  
*Färdigställt 2023-04-24 13:58:12 CEST (+0200)*

## Initierare

Kristin Holmquist (KH)  
Vectura Fastigheter  
*kristin.holmquist@vectura.se*  
+46700204285

## Signerande parter

Joel Ambré (JA)  
Personnummer 7912202772  
*joel.ambre@vectura.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOEL AMBRÉ"  
Signerade 2023-04-24 08:50:45 CEST (+0200)

Erik Wiklund (EW)  
Personnummer 9005191771  
*ewiklund@deloitte.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK WIKLUND"  
Signerade 2023-04-24 13:58:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Näckström Fastigheter NF20 AB  
organisationsnummer 559094-8765

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Näckström Fastigheter NF20 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Näckström Fastigheter NF20 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Näckström Fastigheter NF20 AB enligt god revisionsred 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 huruvida 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 huruvida 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Näckström Fastigheter NF20 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Näckström Fastigheter NF20 AB enligt god revisionsssed 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, medelförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 enligt efterföljande digital signering

Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**ERIK WIKLUND**

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19900519xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2023-04-24 12:33:30 UTC



2023060807591

Penneo dokumentnyckel: VA3QT-N5HX2-MZZT2-OZGCE-HTTY0-1QWE6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>