

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Vattenbrunnen**  
556928-0299

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vattenbrunnen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 5/7 2022. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm, 2022-07-06

  
Maria Liisa Suutarinen  
Styrelseledamot

2022071404768

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Vattenbrunnen**

556928-0299

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>           | <b>Sida</b> |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse                 | 1-2         |
| Resultaträkning                        | 3           |
| Balansräkning                          | 4-5         |
| Rapport över förändring i eget kapital | 6           |
| Kassaflödesanalys                      | 7           |
| Noter                                  | 8-15        |
| Underskrifter                          | 16          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Vattenbrunnen (556928-0299), avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

### Verksamhetens art och inriktning

Fastighets AB Vattenbrunnen (556928-0299) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

Fastighets AB Vattenbrunnen äger fastigheten Upplands-Bro Viby 19:101. Byggnaden består av hyreslokaler.

### Ägarförhållanden

Fastighets AB Vattenbrunnen är ett helägt dotterbolag till GNSWE CP Open-Ended Holding AB (org.nr 559328-3459) med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

GNSWE Core Plus Holding I AB (org.nr 559321-4603) förvärvade den 30 september 2021 Fastighets AB Vattenbrunnen och efter registrerad fusion, se not 15, är bolaget dotterbolag till GNSWE CP Open-Ended Holding AB.

Större delen av 2021 har präglats av coronaviruset, med olika restriktioner i samhället. Den globala tillväxten har mattats av. Sveriges ekonomi har dock klarat sig förhållandevis bra ur ett globalt perspektiv. Även om vaccinationsgraden är hög, kvarstår dock osäkerheten kring pandemins framtida utveckling, med eventuella nya varianter av viruset. Bolaget har dock inte påverkats väsentligt av pandemin och har inte lämnat några hyresrabatter relaterat till covid-19.

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

|                                   | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                   | 6 007      | 5 735      | 5 451      | 5 178      | 4 609      |
| Resultat efter finansiella poster | 665        | 1 348      | 947        | 877        | 1 016      |
| Balansomslutning                  | 62 523     | 67 132     | 68 292     | 65 651     | 65 614     |
| Soliditet % (1)                   | 6,1        | 6,7        | 4,8        | 2,0        | 2,0        |

1. Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

| <i>belopp i kr</i>    | <i>Belopp i kr</i> |
|-----------------------|--------------------|
| balanserat resultat   | 4 435 565          |
| årets resultat        | <u>-641 728</u>    |
|                       | 3 793 837          |
| <br>                  |                    |
| i ny räkning överförs | <u>3 793 837</u>   |
|                       | 3 793 837          |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

2022071404770

**Resultaträkning**

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning   | 4          | 6 006 722                         | 5 735 432                         |
|   |            | <u>6 006 722</u>                  | <u>5 735 432</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader   | 5          | -1 594 684                        | -1 014 602                        |
| Övriga externa kostnader  | 6,7        | -944 919                          | -515 930                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 10         | -1 180 221                        | -1 176 972                        |
|   |            | <u>2 286 898</u>                  | <u>3 027 928</u>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                   | 8          | 2 591                             | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 8          | -1 624 772                        | -1 680 284                        |
|   |            | <u>664 717</u>                    | <u>1 347 644</u>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <u>664 717</u>                    | <u>1 347 644</u>                  |
| Skatt på årets resultat   | 9          | -1 306 444                        | -126 150                          |
|   |            | <u>-641 727</u>                   | <u>1 221 494</u>                  |
| <b>Årets resultat</b>   |            |                                   |                                   |

2022071404771

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10         | 55 518 215        | 55 918 061        |
|  |            | <u>55 518 215</u> | <u>55 918 061</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                   |                   |
| Övriga långfristiga fordringar               |            | 1 964 478         | 2 005 543         |
|  |            | <u>1 964 478</u>  | <u>2 005 543</u>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>57 482 693</u> | <u>57 923 604</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | -                 | 116 361           |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 1 639 796         | 7 302 797         |
| Övriga fordringar                            |            | 2 554             | 94 652            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 1 082 203         | 406 736           |
|  |            | <u>2 724 553</u>  | <u>7 920 546</u>  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | <u>2 315 897</u>  | <u>1 287 740</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>5 040 450</u>  | <u>9 208 286</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u>62 523 143</u> | <u>67 131 890</u> |

2022071404772

**Balansräkning**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
|  |            | <u>50 000</u>     | <u>50 000</u>     |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 4 435 565         | 3 214 071         |
| Årets resultat                               |            | -641 727          | 1 221 494         |
|  |            | <u>3 793 838</u>  | <u>4 435 565</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>3 843 838</u>  | <u>4 485 565</u>  |
| <b><i>Avsättningar</i></b>                   |            |                   |                   |
| Avsättningar för övriga skatter              | 11         | 1 291 313         | -                 |
|  |            | <u>1 291 313</u>  | <u>-</u>          |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12         | 54 765 500        | 23 945 000        |
| Skulder till koncernföretag                  | 12         | -                 | 30 961 625        |
|  |            | <u>54 765 500</u> | <u>54 906 625</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 277 961           | 26 724            |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 1 241 320         | 7 190 801         |
| Skatteskulder                                |            | 79 063            | 105 469           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | -                 | 108 348           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 024 148         | 308 358           |
|  |            | <u>2 622 492</u>  | <u>7 739 700</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>62 523 143</u> | <u>67 131 890</u> |

2022071404773

## Rapport över förändring i eget kapital

|   | <i>Aktiekapital</i> | <i>Bundna<br/>reserver</i> | <i>Balanserat<br/>Resultat</i> | <i>Årets<br/>Resultat</i> | <i>Summa<br/>eget kapital</i> |
|---|---------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Ingående<br/>eget kapital<br/>2020-01-01</b> | <b>50 000</b>       |                            | <b>1 264 083</b>               | <b>1 949 988</b>          | <b>3 264 071</b>              |
| Balanserat resultat                             |                     |                            | 1 949 988                      | -1 949 988                |                               |
| Årets resultat                                  |                     |                            |                                | 1 221 494                 | 1 221 494                     |
| <b>Utgående<br/>eget kapital<br/>2020-12-31</b> | <b>50 000</b>       |                            | <b>3 214 071</b>               | <b>1 221 494</b>          | <b>4 485 565</b>              |
| <b>Ingående<br/>eget kapital<br/>2021-01-01</b> | <b>50 000</b>       |                            | <b>3 214 071</b>               | <b>1 221 494</b>          | <b>4 485 565</b>              |
| Balanserat resultat                             |                     |                            | 1 221 494                      | -1 221 494                |                               |
| Årets resultat                                  |                     |                            |                                | -641 727                  | -641 727                      |
| <b>Utgående<br/>eget kapital<br/>2021-12-31</b> | <b>50 000</b>       |                            | <b>4 435 565</b>               | <b>-641 727</b>           | <b>3 843 837</b>              |

2022071404774

**Kassaflödesanalys**

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Rörelseresultat före finansiella poster   |            | 2 286 898                         | 3 027 928                         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar                  |            | 1 180 221                         | 1 176 972                         |
|   |            | <u>3 467 119</u>                  | <u>4 204 900</u>                  |
| Betald ränta  |            | -1 624 772                        | -1 735 284                        |
| Erhållen ränta  |            | 2 591                             | -                                 |
| Betald inkomstskatt   |            | -41 537                           | -20 681                           |
|   |            | <u>1 803 401</u>                  | <u>2 448 935</u>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av hyresfordringar  |            | 116 361                           | -116 361                          |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar                                  |            | 5 079 632                         | 1 382 937                         |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       |            | 251 237                           | -315 662                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder                                     |            | -5 342 040                        | -2 116 253                        |
|   |            | <u>1 908 591</u>                  | <u>1 283 596</u>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            |                                   |                                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiala anläggningstillgångar                                     |            | -780 374                          | -                                 |
| Förändring i övriga finansiella anläggningstillgångar                               |            | -434 442                          | -2 397 081                        |
| Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar                               |            | 475 507                           | 391 538                           |
|   |            | <u>-739 309</u>                   | <u>-2 005 543</u>                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån   |            | -54 906 625                       | -                                 |
| Upptagna lån  |            | 54 765 500                        | -                                 |
|   |            | <u>-141 125</u>                   | <u>-</u>                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            |                                   |                                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <u>1 028 157</u>                  | <u>-721 947</u>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            | <u>1 287 740</u>                  | <u>2 009 687</u>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <u>2 315 897</u>                  | <u>1 287 740</u>                  |

2022071404775

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighets AB Vattenbrunnen, organisationsnummer 556928-0299, är ett svenskregistrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och företagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har ändrat sin redovisningsprincip från K2 till RFR 2 under räkenskapsåret 2021. Ändring av redovisningsprincip har inte medfört någon effekt på jämförelseårets siffror.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Företaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation *RFR 2. Redovisning för juridiska personer*.

Rekommendationen innebär att företaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för företaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i företagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen (1995:1554).

#### Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2021

Inga ändringar av standarder och tolkningar har haft någon väsentlig effekt på företagets redovisning.

#### Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av företaget

Inga kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms få någon väsentlig effekt på företagets redovisning.

#### Förutsättningar vid upprättande av företagets finansiella rapporter

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i företaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste krona. Företagets redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av företagets finansiella rapporter sammanfattas nedan.

#### Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i företaget består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i företaget består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i företagets ägo även om avtalet kan löpa på ett flertal år. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt.

Företaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 och redovisar samtliga leasingavtal som operationella.

#### Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

#### Övriga kostnader

Övriga kostnader utgörs av företagsspecifika kostnader för bland annat företagsadministration. Därutöver ingår kostnader för administration av gemensam art såsom revision, upprättande av årsredovisning, IT med mera.

**Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. För ytterligare information se redovisningsprinciper för förvaltningsfastigheter.

**Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader för att uppta lån.

**Redovisning av lånekostnader**

Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden.

**Ersättning till anställda**

Företaget har inte haft någon anställd personal under året.

**Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

**Transaktioner med närstående**

Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga priser.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är huruvida åtgärden innebär en förbättring jämfört med standarden före åtgärdens genomförande. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Vid den efterföljande värderingen redovisas förvaltningsfastigheter till upplupet anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

**Avskrivning**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen. Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

|           | <b>Nyttjandeperiod</b> |
|-----------|------------------------|
| Mark      | -                      |
| Byggnader | 50 år                  |

2022071404778

#### *Nedskrivning*

De redovisade värdena på företagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns skulder till kreditinstitut, skulder till koncernföretag samt leverantörsskulder.

#### *Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när företaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

#### *Klassificering och värdering*

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i företaget som juridisk person, utan företaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I företaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Bokningar av reserveringar för förväntad kreditförlust baseras på företagets bedömningar utifrån framåtblickande faktorer.

För hyresfordringar som är förfallna med mer än 90 dagar görs en individuell bedömning om huruvida dessa kommer att generera inbetalningar och därefter görs en reservering om hela eller delar av fordringen om bedömningen är att så behövs.

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Företaget tillämpar ej säkringsredovisning.

#### *Likvida medel*

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

**Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att rörelseresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen ska utvisa företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

**Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

**Verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 10 Förvaltningsfastigheter.

**Not 3 Finansiell riskhantering**

Företaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Företagets riskexponering ska vara begränsad vad val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

**Finansieringsrisk**

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till ofördelaktiga villkor. Genom att ha tillgång till många kreditgivare och kreditkällor begränsas finansierings- och refinansieringsrisken.

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Varje månad upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på företagsnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Företagets likvida medel uppgick per den 31 december 2021 till 2 316 tkr (1 288 tkr).

**Ränterisk**

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Ränterisk avser risk för att förändringar i ränteläget påverkar företagets upplåningskostnad. Ränterisk kan dels bestå av förändring i fastigheternas verkliga värde, dvs en prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, det vill säga en kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken.

2022071404780

Hantering av företagets ränteeponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. För att begränsa risken utvärderar företaget löpande bland annat räntetäckningsgraden. Varje kvartal upprättas även interna prognoser för räntan de kommande tolv månaderna. Syftet med prognoserna är att analysera hur förändringar i marknadsräntan påverkar företaget.

**Valutarisk**

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på företagets resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutarisken är mycket begränsad, då företaget inte har några tillgångar eller skulder i utländsk valuta.

**Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Risken att företagets hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Företagets hyresgäster kreditkontrolleras varvid information om deras finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig hyresgäst.

Bankgarantier, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för hyresgäster med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa hyresgästernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena av 7 005 tkr. Företaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

**Not 4 Hyresintäkter**

|   | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Hyresintäkter från uthyrning av lokaler | 6 006 722                 | 5 735 432                 |
| <b>Summa</b>                            | <b>6 006 722</b>          | <b>5 735 432</b>          |

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

|              |                   |                   |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 2022         | 6 368 754         | 6 368 754         |
| 2023         | 6 368 754         | 6 368 754         |
| 2024 (2024-) | 6 368 754         | 44 581 278        |
| 2025-        | 38 212 524        | -                 |
| <b>Summa</b> | <b>57 318 786</b> | <b>57 318 786</b> |

**Not 5 Fastighetskostnader**

|                          | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader           | -992 175          | -786 694          |
| Reparation och underhåll | -393 834          | -19 233           |
| Fastighetsskatt          | -208 675          | -208 675          |
| <b>Summa</b>             | <b>-1 594 684</b> | <b>-1 014 602</b> |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

Företaget har under året inte haft någon anställd person.

**Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

|                                  | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Deloitte AB</i>               |                           |                           |
| Revisionsuppdrag                 | 120 000                   | -                         |
| <i>PricewaterhouseCoopers AB</i> |                           |                           |
| Revisionsuppdrag                 | 4 000                     | 57 100                    |

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.

**Not 8 Finansnetto**

|   | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b> |                           |                           |
| Ränteintäkter, finansiella tillgångar                                   | 2 591                     | -                         |
| <b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>                    | <b>2 591</b>              | <b>-</b>                  |
| Räntekostnader lån*   | -695 924                  | -441 820                  |
| Räntekostnader, koncernföretag  | -928 848                  | -1 238 464                |
| <b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>                    | <b>-1 624 772</b>         | <b>-1 680 284</b>         |

\*Inklusive periodiserade uppläggningskostnader

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Företaget tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Företaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Företaget har bedömt att förväntade kreditförluster inte varit av väsentlig karaktär, varav ingen reservering har gjorts.

## Not 9 Skatt på årets resultat

|  | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Aktuell skatt</b>   |                           |                           |
| Periodens skattekostnad  | -15 131                   | -126 150                  |
| <b>Summa aktuell skatt</b>   | <b>-15 131</b>            | <b>-126 150</b>           |
| <b>Uppskjuten skatt</b>  |                           |                           |
| Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag | -1 291 313                | -                         |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>  | <b>-1 291 313</b>         | <b>-</b>                  |
| <b>Total redovisad skatt</b>   | <b>-1 306 444</b>         | <b>-126 150</b>           |

## Avstämning av effektiv skatt

|  | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Resultat före skatt</b>   | <b>664 717</b>            | <b>1 347 644</b>          |
| Nominell skatt 20,6 % (21,4%) på resultat före skatt   | -136 932                  | -288 396                  |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader   |                           | 276                       |
| Ej avdragsgilla räntekostnader, netto  | -119 986                  | -89 902                   |
| Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag | -1 049 526                | 251 872                   |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>  | <b>-1 306 444</b>         | <b>-126 150</b>           |

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

|  | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 60 232 990        | 60 232 990        |
| -Investeringar                         | 780 375           | -                 |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>61 013 365</b> | <b>60 232 990</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -4 314 929        | -3 137 957        |
| -Årets avskrivning                     | -1 180 221        | -1 176 972        |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>-5 495 150</b> | <b>-4 314 929</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>55 518 215</b> | <b>55 918 061</b> |
| Varav mark                             | 1 515 363         | 1 384 475         |

För upplysningsändamål görs årligen en extern värdering för företagets förvaltningsfastigheter. Externa värderingar har under 2021 utförts av Jones Lang LaSalle IP, Inc. företaget har till värderarna lämnat information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner.

Per den 31 december 2021 uppgick det verkliga värdet för företagets förvaltningsfastigheter till 147 763 tkr +/- 10% . Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal.

**Not 11 Uppskjuten skatt**

|  | 2021-12-31        | 2020-12-31 |
|--|-------------------|------------|
| <b>Skattefordringar</b>  |                   |            |
| Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter | -1 291 313        | -          |
| <b>Skatteskulder</b>   | <b>-1 291 313</b> | -          |
| <b>Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen</b>       | <b>-1 291 313</b> | -          |

**Not 12 Långfristiga skulder**

|                      | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående balans      | 54 906 625        | 54 851 625        |
| Tillkommande skulder | 54 765 500        | 55 000            |
| Avgående skulder     | -54 906 625       | -                 |
| <b>Summa</b>         | <b>54 765 500</b> | <b>54 906 625</b> |

I tabellen ovan framgår företagets långfristiga skulder. Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 tkr (0 tkr).

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

|                                 | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda Säkerheter</b>       |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar          | 63 000 000        | 24 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>63 000 000</b> | <b>24 000 000</b> |

**Summa eventalförpliktelser**

-

**Not 14 Transaktioner med närstående**

Fastighets AB Vattenbrunnen har under året haft transaktioner med koncernbolagen GNSWE Core Plus Holding I AB och Fastighets AB Hälsobrunnen. Per balansdagen hade Fastighets AB Vattenbrunnen fordringar/skulder mot dessa bolag om totalt 3 MSEK. Inga inköp eller försäljningar har skett till närstående bolag. Det har inte förekommit några transaktioner med ledande befattningshavare och styrelse under året. I övrigt har inga transaktioner ägt rum mellan koncernen och närstående som påverkat koncernens ställning och resultat.

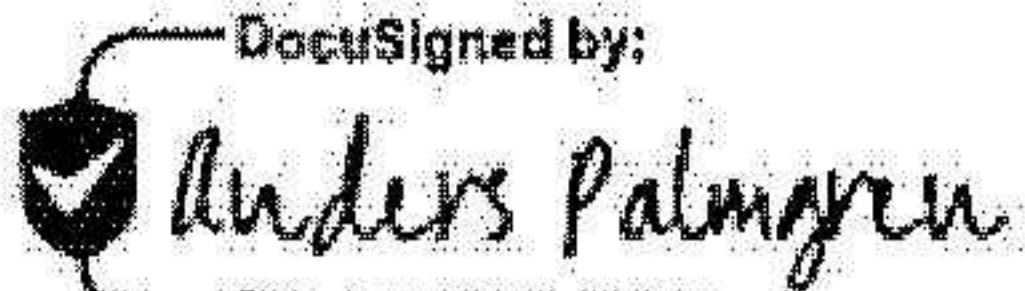
**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under det första kvartalet 2022 har spridningen av coronaviruset fortsatt skapat en ökande osäkerhet kring den framtida konjunkturutvecklingen och företaget följer situationen noga. Företaget har under 2022 inte påverkats i väsentlig grad av spridningen av coronaviruset.

Per 2022-06-10 har fusion registrerats och det tidigare moderbolaget GNSWE Core Plus Holding I AB har uppgått i Fastighets AB Vattenbrunnen.

## Underskrifter

Stockholm den dagen vår elektroniska signatur anger

DocuSigned by:  
  
2F8C244B1C394F9...  
Anders Palmgren  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
B382033D1F5E42B...  
Marja Liisa Suutarinen  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
2DE0B627A01940E...  
Allan Strand Olesen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen vår elektroniska signatur anger  
Deloitte AB

DocuSigned by:  
  
5258D937B43C45D...  
Malin Terneblad  
Auktoriserad revisor

2022071404784



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vattenbrunnen  
organisationsnummer 556928-0299

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vattenbrunnen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vattenbrunnens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vattenbrunnen 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Fastighets AB Vattenbrunnen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

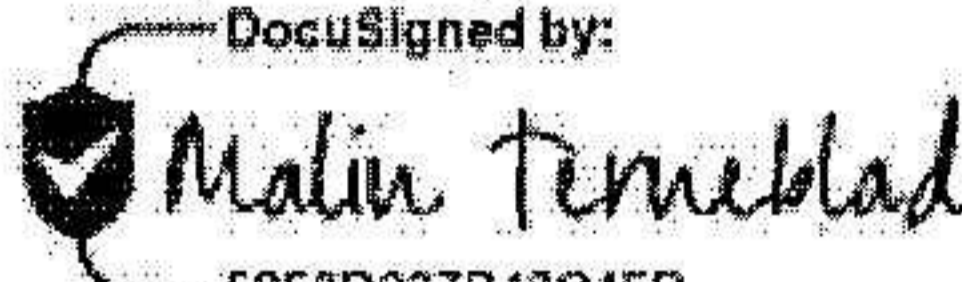
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Östersund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

DocuSigned by:  
  
 5258D937B43C45D...  
 Malin Ternblad  
 Auktoriserad revisor

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23§ aktiebolagslagen
- kopia av underrättelse enligt 9 kap. 23a§ aktiebolagslagen

Certificate Of Completion

Envelope Id: 20FD41A9CD3F498783F8B3C8DB189C7E

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: Fastighets AB Vattenbrunnen 2021 uppdaterad 220610 ver 2 (002).pdf

Contract ID (Document Management): 0

Source Envelope:

Document Pages: 20

Signatures: 5

Envelope Originator:

Certificate Pages: 3

Initials: 0

Mathias Benckert

AutoNav: Enabled

Jakobsbergsgatan 16

Envelopeld Stamping: Enabled

Stockholm

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

new city, Stockholm SE-111 44

mathias.benckert@genesta.se

IP Address: 78.70.28.130

Record Tracking

Status: Original

Holder: Mathias Benckert

Location: DocuSign

6/28/2022 5:01:58 PM

mathias.benckert@genesta.se

Signer Events

Allan Strand Olesen

allan.strand-olesen@genesta.dk

Partner

Genesta Property Nordic

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

Signature

DocuSigned by: Allan Strand Olesen

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to

allan.strand-olesen@genesta.dk

Using IP Address: 80.62.116.255

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 6/28/2022 5:08:11 PM

Viewed: 6/28/2022 5:24:16 PM

Signed: 6/28/2022 5:24:29 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4b1b-aa2d-fc64652c73a1

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: MITID

Transaction Unique ID: ec51e917-5e31-5f39-8bf5-d3a4f5153019

Country of ID: DK

Result: Passed

Performed: 6/28/2022 5:24:04 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Anders Palmgren

anders.palmgren@genesta.se

Director

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

DocuSigned by: Anders Palmgren

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to anders.palmgren@genesta.se

Using IP Address: 217.210.70.62

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Sent: 6/28/2022 5:08:11 PM

Viewed: 6/28/2022 6:58:22 PM

Signed: 6/28/2022 6:58:38 PM

Authentication Details

**Signer Events****Signature****Timestamp****Identity Verification Details:**

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
 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: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: 986f531e-88b8-5011-b306-d1b07cee1f20  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 6/28/2022 6:58:11 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

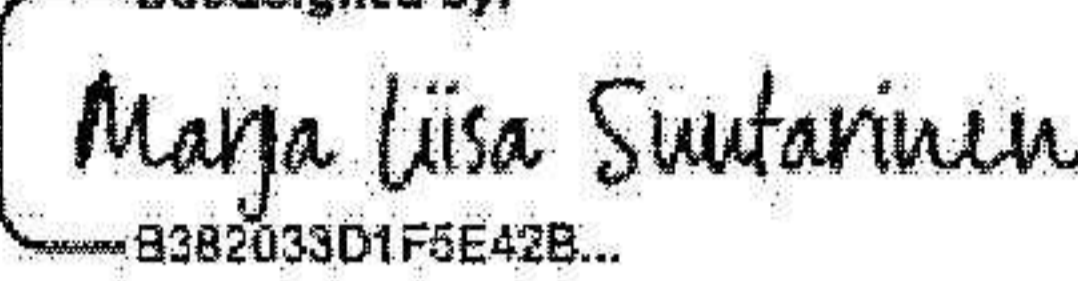
Marja Liisa Suutarinen  
 marjaliisa.suutarinen@genesta.fi  
 Manager

Genesta Property Nordic Finland  
 Security Level: Email, Account Authentication  
 (None), Digital Certificate

**Signature Provider Details:**

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client  
 ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -  
 SI1

DocuSigned by:  
  
 B382033D1F5E42B...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Signed by link sent to  
 marjaliisa.suutarinen@genesta.fi

Using IP Address: 176.222.122.182

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

Sent: 6/28/2022 5:08:12 PM  
 Viewed: 6/29/2022 8:46:35 AM  
 Signed: 6/29/2022 8:46:51 AM

**Authentication Details****Identity Verification Details:**

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
 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: FTN  
 Transaction Unique ID: f4dbe749-0d6c-5bcb-8ef8-91f67265c128  
 Country of ID: FI  
 Result: Passed  
 Performed: 6/29/2022 8:46:20 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

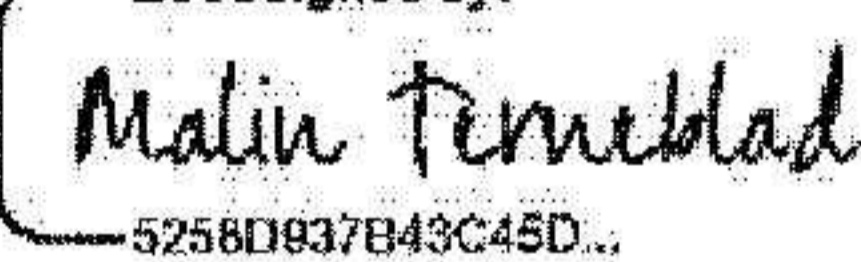
Malin Terneblad  
 mterneblad@deloitte.se

Security Level: Email, Account Authentication  
 (None), Digital Certificate

**Signature Provider Details:**

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client  
 ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -  
 SI1

DocuSigned by:  
  
 5258D937B43C45D...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Signed by link sent to mterneblad@deloitte.se  
 Using IP Address: 163.116.168.115

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

Sent: 6/29/2022 8:46:53 AM  
 Viewed: 6/29/2022 12:57:53 PM  
 Signed: 6/29/2022 1:01:52 PM

**Authentication Details****Identity Verification Details:**

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1  
 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: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: 4592a840-11f4-511f-b423-0217b0c9e1fe  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 6/29/2022 12:57:32 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**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

6/28/2022 5:08:12 PM

Certified Delivered

Security Checked

6/29/2022 12:57:53 PM

Signing Complete

Security Checked

6/29/2022 1:01:52 PM

Completed

Security Checked

6/29/2022 1:01:52 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

002207140791