

Årsredovisning för
Bostads AB Majonnäsen
559297-4918

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

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

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostads AB Majonnäsen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-26. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-27



Erik Rydström

Årsredovisning för
Bostads AB Majonnäsen
559297-4918

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

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

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostads AB Majonnäsen, 559297-4918, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till 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 KB, org nr 969786-6037, upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Uppsala Kungsängen 45:1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är förvärvat under året samt har fusionerats med Niam VII Majonnäsen AB, org nr 559372-4270.

Bostads AB Majonnäsen har under året färdigställt en byggnad på fastigheten och påbörjat uthyrning av bostäder.

Rysslands invasion av Ukraina och Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret.

Finansiering

Finansieringen sker genom intern- och externbelåning.

Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på befintlig fastighet och uppgår till 8 689 tkr (28 782 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 17.

Förväntad framtida utveckling

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

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	<i>Belopp i Tkr</i>	
	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	5 110	347
Resultat efter finansiella poster	-2 522	-767
Balansomslutning	186 994	132 784
Soliditet %	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.

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 34 253 512, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	40 294 985
Årets resultat	-6 041 473
	<u>34 253 512</u>
Balanseras i ny räkning	<u>34 253 512</u>
Summa	34 253 512

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-19- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning		5 110 210	347 390
Övriga rörelseintäkter		73 555	63 501
		<u>5 183 765</u>	<u>410 891</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-1 555 573	-1 131 780
Administrationskostnader	4	-248 636	-57 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1 695 724	-
Rörelseresultat		<u>1 683 832</u>	<u>-778 645</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-375 000	-9 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	104 815	186 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 935 889	-165 336
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 522 242</u>	<u>-766 912</u>
Bokslutsdispositioner	8	-	1 049 376
Resultat före skatt		<u>-2 522 242</u>	<u>282 464</u>
Skatt på årets resultat	9	-3 519 231	-1 638 436
Årets resultat		<u>-6 041 473</u>	<u>-1 355 972</u>

2023052914019

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	176 590 551	-
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	11	5 456 543	120 483 302
		<u>182 047 094</u>	<u>120 483 302</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	6 250	6 250
		<u>6 250</u>	<u>6 250</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>182 053 344</u>	<u>120 489 552</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	36 904	79 376
Fordringar hos koncernföretag		1 262 381	11 696 755
Övriga fordringar		1 951 450	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		787 912	393 570
		<u>4 038 647</u>	<u>12 169 701</u>
Kassa och bank		901 610	125 056
Summa omsättningstillgångar		<u>4 940 257</u>	<u>12 294 757</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>186 993 601</u>	<u>132 784 309</u>

2023062914050

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		40 294 985	1 646 485
Årets resultat		-6 041 473	-1 355 972
		<u>34 253 512</u>	<u>290 513</u>
Summa eget kapital		<u>34 278 512</u>	<u>315 513</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter		3 113 735	2 585 534
		<u>3 113 735</u>	<u>2 585 534</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	131 610 553	-
Skulder till koncernföretag	15	12 489 108	-
		<u>144 099 661</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 296 280	104 566 349
Leverantörsskulder		205 785	14 655
Skulder till koncernföretag		1 795 800	23 498 617
Skatteskulder		600 193	374 174
Övriga kortfristiga skulder		6 092	15 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 597 543	1 413 592
		<u>5 501 693</u>	<u>129 883 262</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>186 993 601</u>	<u>132 784 309</u>

Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2021-01-19	-	-	-	-
Övertaget vid fission	25 000	1 646 485		1 671 485
Årets resultat			-1 355 972	-1 355 972
Utgående eget kapital 2021-12-31	25 000	1 646 485	-1 355 972	315 513
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
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		50 000		50 000
Fusionsresultat		39 954 472		39 954 472
Utgående eget kapital 2022-12-31	25 000	40 294 985	-6 041 473	34 278 512

202306291152

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-19- 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 683 832	-778 645
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-	33 628
Avskrivningar och nedskrivningar		1 695 724	-
Erlagd ränta		-3 935 889	-165 336
Erhållen ränta		104 815	186 069
Betald inkomstskatt		226 019	-
		<u>-225 499</u>	<u>-724 284</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-225 499	-724 284
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		42 472	-
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		8 088 582	-12 169 701
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		191 130	-
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-21 528 649	872 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 431 964	-12 021 862
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-130 862 423	-28 781 832
Investeringar i aktier o andelar		-375 000	-6 250
Övertagen kassa vid fission		-	1 445 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-131 237 423	-27 343 082
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		50 000	-
Upptagna lån		145 639 317	39 490 000
Amortering av skuld		-243 376	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		145 445 941	39 490 000
Årets kassaflöde		776 554	125 056
Likvida medel vid årets början		125 056	-
Likvida medel vid årets slut		901 610	125 056

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.

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

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

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter

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

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

Leasingavtal

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

IFRS 16 Leasingavtal

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

Utländsk valuta

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som

tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.

Uppskjutna skattefordringar och skulder

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

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

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter 50 år

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar

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

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

försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

Värdering av finansiella skulder

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärde. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en 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.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-19- 2021-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-78 000	-
Summa	-78 000	-

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-19- 2021-12-31
Nedskrivningar	-375 000	-9 000
Summa	-375 000	-9 000

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-19- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-	186 069
Ränteintäkter, övriga	104 815	-
Summa	104 815	186 069

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-19- 2021-12-31
Räntekostnader, bank	-2 702 078	-
Räntekostnader, koncernföretag	-1 105 909	-163 510
Övriga finansiella kostnader	-127 902	-1 826
Summa	-3 935 889	-165 336

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-19- 2021-12-31
-Koncernbidrag	-	1 049 376
Summa	-	1 049 376

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-19- 2021-12-31
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-3 519 231	-1 638 436
	-3 519 231	-1 638 436

Avstämning årets skattekostnad

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-19- 2021-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-2 522 242	282 464
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	519 582	-58 187
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 092 523	-658 000
Ej skattepliktiga intäkter	-	62 000
Skatteeffekt aktiverad ränta	419 803	-
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	196 747	654 187
Resultatandel Samfälligheten	43 799	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-3 519 231	-1 638 436
Förändring ej värderat underskottsavdrag	-87 408	-
Redovisad skatt	-3 519 231	-1 638 436

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Omklassificering från pågående projekt	123 157 740	-
-Fusion övervärde	54 570 373	-
-Investeringar	558 162	-
Vid årets slut	178 286 275	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-1 695 724	-
Vid årets slut	-1 695 724	-
Redovisat värde vid årets slut	176 590 551	-

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 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 kasssflödesmetoden 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 kasssflödesmetoden 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 3,9%, kalkylränta 4,8% och vakansgrad 0,8%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

Not 11 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	120 483 302	-
-Aktiveringar	-	91 701 470
-Omklassificering till anläggningstillgångar	-123 157 740	-
-Investeringar	8 130 981	28 781 832
Redovisat värde vid årets slut	5 456 543	120 483 302

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 250	-
-Förvärv	-	6 250
-Aktieägartillskott	375 000	9 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 250	15 250
Ingående nedskrivningar:		
-Vid årets början	-9 000	-
-Årets nedskrivningar	-375 000	-9 000
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

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	36 904	79 376
Summa	36 904	79 376

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar-avsättningar gjorda	Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda
--	----------------------	--	--

2022-12-31

Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	1 406	-	1 406
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	20	-	20
Förfallna sedan 91-180 dagar	75	-	75
Förfallna sedan mer än 181 dagar	30	-	30
Summa förfallna fordringar	1 531	-	1 531
Ej förfallna fordringar	35 373	-	35 373
Summa	36 904	-	36 904

Not 14 Aktiekapital

	2022-12-31	2021-12-31
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.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	1 296 280	104 566 349
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	131 610 553	-
Skulder till koncernföretag	12 489 108	-
Summa långfristiga skulder	145 395 941	104 566 349

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.

Bostads AB Majonnäsen

559297-4918

16(19)

	Bokfört värde	Verkligt värde
2022-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- 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
2021-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- och kundfordringar	79 376	79 376
Kassa och bank	125 056	125 056
Fordringar hos koncernföretag	11 696 755	11 696 755
Summa	11 901 187	11 901 187
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-104 566 349	-104 566 349
Skulder till koncernföretag	-23 498 617	-23 498 617
Leverantörsskulder	-14 655	-14 655
Summa	-128 079 621	-128 079 621

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 132 307 590 kr (104 441 294 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

Bostads AB Majonnäsen

559297-4918

17(19)

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 kontraktens löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna. Skulderna inkluderas i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

2022-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	144 402 028	1 296 280	5 185 120	137 920 628
Leverantörsskulder	205 785	205 785		

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

Riskhantering av eget kapital

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

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

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Summa eget kapital	34 278 512	315 513

2023062914063

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	133 504 200	118 003 000
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar	133 504 200	118 003 000
<i>Till förmån för koncernbolag</i>		
Fastighetsinteckningar	-	14 300 000
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag;	-	14 300 000
Summa ställda säkerheter	133 504 200	132 303 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

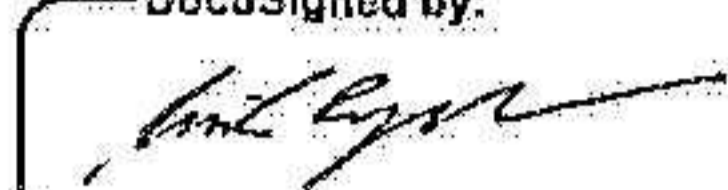
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Bostads AB Majonnäsen
559297-4918

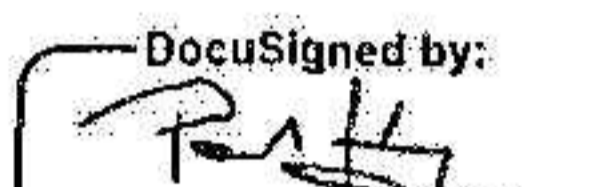
19(19)

Underskrifter

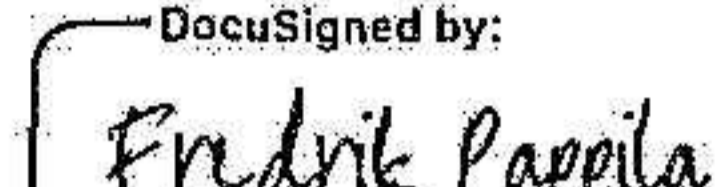
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F...

Erik Rydström
Ordförande

DocuSigned by:

9CD2E5CAD2BA4A3...

Pernilla Haag Arvidsson
Styrelseledamot

DocuSigned by:

0C9985D474CB490...

Fredrik Pappila
Styrelseledamot

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

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023062914065



Building a better
working world

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 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 Bostads AB Majonnäsens finansiella ställning per den 31 december 2022 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten 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 det datum som framgår i vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

Fredric Hävrén

A7F36D79583843D...

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

20230529 11:05

Certificate Of Completion

Envelope Id: 275ACB3A3E574F27ACEB9893A80F69D4

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf, RB Boniam Property 2 AB.pdf, Bostads ...

Source Envelope:

Document Pages: 98

Signatures: 25

Certificate Pages: 6

Initials: 0

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

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

Envelope Originator:

Kerstin Widell

Stureplan 3, Box 7693

Stockholm, Stockholm 103 95

kerstin.widell@niam.com

IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original

Holder: Kerstin Widell

Location: DocuSign

5/26/2023 11:19:07 AM

kerstin.widell@niam.com

Signer Events

Elsa Henrysson

Elsa.Henrysson@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed

Using IP Address: 188.149.219.14

Timestamp

Sent: 5/26/2023 11:48:44 AM

Viewed: 5/26/2023 1:15:37 PM

Signed: 5/26/2023 1:30:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/26/2023 1:15:37 PM

ID: 4df6c33e-798e-469e-897f-f8e014d82d01

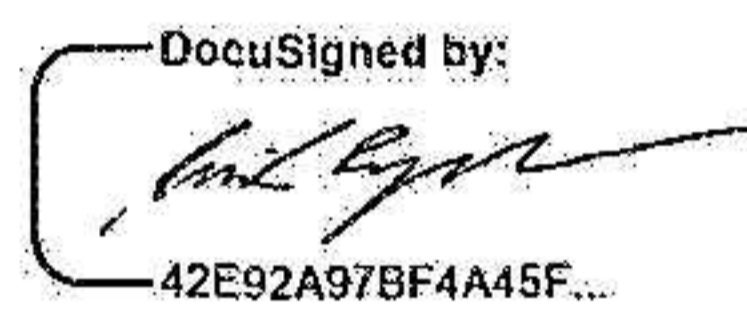
Erik Rydstrom

erik.rydstrom@niam.com

Fund Manager

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 95.202.86.182

Sent: 5/26/2023 1:30:54 PM

Viewed: 5/26/2023 1:46:28 PM

Signed: 5/26/2023 1:46:47 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: 3db30417-9c40-5290-bba8-a0c55de98872

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 5/26/2023 1:46:13 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

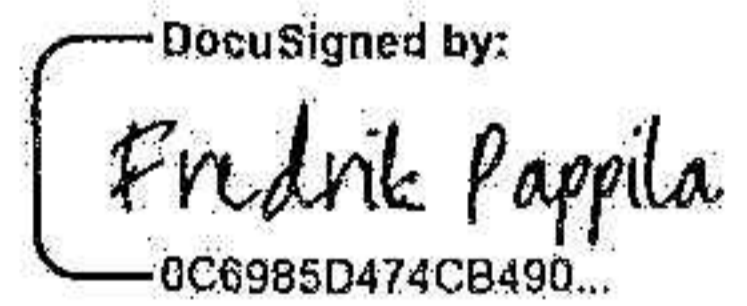
Fredrik Pappila

fredrik.pappila@niam.com

Business Controller

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

0C6985D474CB490...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 5/26/2023 1:30:55 PM

Viewed: 5/26/2023 1:38:36 PM

Signed: 5/26/2023 1:38:46 PM

Authentication Details

202305291459

Signer Events

Signature

Timestamp

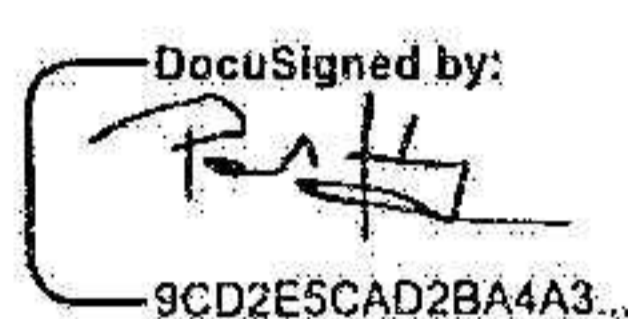
Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3b00e8a8-f51c-56ca-869c-c3729900af08
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/26/2023 1:38:25 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/11/2020 10:34:36 AM
ID: 04c16bb4-ee7-40ce-80f2-d91d48e0f139

Pernilla Haag Arvidsson
pernilla.haag@niam.com
Senior Controller
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 5/26/2023 1:30:56 PM
Viewed: 5/26/2023 1:32:19 PM
Signed: 5/26/2023 1:33:03 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: 369cd3ed-c52d-593c-9d0d-6b7de159e8b2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/26/2023 1:32:02 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



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

Sent: 5/26/2023 1:46:51 PM
Viewed: 5/26/2023 10:14:42 PM
Signed: 5/26/2023 10:15:06 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: 950afb4b-865b-5b89-9a66-7335d03901e1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/26/2023 10:14:27 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

202305261443

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

5/26/2023 11:48:44 AM

Certified Delivered

Security Checked

5/26/2023 10:14:42 PM

Signing Complete

Security Checked

5/26/2023 10:15:06 PM

Completed

Security Checked

5/26/2023 10:15:06 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure