

Årsredovisning för
Bostads AB Knebelpastan

559297-4884

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 Knebelpastan 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 Knebelpastan
559297-4884

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 Knebelpastan, 559297-4884, 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 45:4.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är förvärvat under året samt har fusionerats med Niam VII Knebelpastan AB, org nr 559372-4262.

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

Finansiering

Finansieringen sker genom intern- och externbelåning.

Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på befintlig fastighet och uppgår till 2 451 tkr (19 921 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	8 156	4 542
Resultat efter finansiella poster	56	2 915
Balansomslutning	187 931	138 714
Soliditet %	16	6,3

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 29 979 661, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	33 724 096
Årets resultat	-3 744 435
	<u>29 979 661</u>
Balanseras i ny räkning	29 979 661
Summa	29 979 661

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		8 156 353	4 542 069
Övriga rörelseintäkter		2 335	413 702
		<u>8 158 688</u>	<u>4 955 771</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-1 689 382	-1 319 248
Administrationskostnader	4	-466 234	-435 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-1 816 829	-
Rörelseresultat		<u>4 186 243</u>	<u>3 200 608</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-375 000	-9 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	24 030	36 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 778 844	-312 290
Resultat efter finansiella poster		<u>56 429</u>	<u>2 915 323</u>
Bokslutsdispositioner	8	-	-2 933 157
Resultat före skatt		<u>56 429</u>	<u>-17 834</u>
Skatt på årets resultat	9	-3 800 864	-1 670 727
Årets resultat		<u>-3 744 435</u>	<u>-1 688 561</u>

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	182 680 721	-
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	11	721 805	132 440 182
		<u>183 402 526</u>	<u>132 440 182</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	6 250	6 250
		<u>6 250</u>	<u>6 250</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>183 408 776</u>	<u>132 446 432</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	70 391	81 256
Fordringar hos koncernföretag		1 780 868	1 560 282
Övriga fordringar		716 528	1 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		639 559	358 191
		<u>3 207 346</u>	<u>2 000 829</u>
Kassa och bank		<u>1 315 266</u>	<u>4 266 476</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 522 612</u>	<u>6 267 305</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>187 931 388</u>	<u>138 713 737</u>

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		33 724 096	2 546 623
Årets resultat		-3 744 435	-1 688 561
		<u>29 979 661</u>	<u>858 062</u>
Summa eget kapital		<u>30 004 661</u>	<u>883 062</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter		3 178 058	2 646 287
		<u>3 178 058</u>	<u>2 646 287</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	143 114 810	-
Skulder till koncernföretag	15	7 026 774	-
		<u>150 141 584</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 393 565	96 668 583
Leverantörsskulder		226 279	18 616
Skulder till koncernföretag		625 534	37 106 464
Skatteskulder		346 908	238 176
Övriga kortfristiga skulder		19 691	19 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 995 108	1 133 461
		<u>4 607 085</u>	<u>135 184 388</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>187 931 388</u>	<u>138 713 737</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	2 546 623		2 571 623
Årets resultat			-1 688 561	-1 688 561
Utgående eget kapital 2021-12-31	25 000	2 546 623	-1 688 561	883 062
Ingående eget kapital 2022-01-01	25 000	2 546 623	-1 688 561	883 062
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-1 688 561	1 688 561	
Årets resultat			-3 744 435	-3 744 435
Fusionsresultat		32 866 034		32 866 034
Utgående eget kapital 2022-12-31	25 000	33 724 096	-3 744 435	30 004 661

2022-12-31

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		4 186 242	3 200 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-	33 708
Avskrivningar och nedskrivningar		1 816 829	-
Erlagd ränta		-3 778 844	-312 290
Erhållen ränta		24 030	36 005
Betald inkomstskatt		-119 087	-
		<u>2 129 170</u>	<u>2 958 031</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 129 170	2 958 031
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		10 865	-
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-1 217 382	-1 999 729
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		207 663	-
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-35 618 680	6 457 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-34 488 364	7 415 302
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-119 622 995	-19 920 837
Investeringar i aktier o andelar		-375 000	-6 250
Övertagen kassa vid fission		-	1 489 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-119 997 995	-18 438 087
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		151 784 025	15 289 261
Amortering av skuld		-248 876	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		151 535 149	15 289 261
Årets kassaflöde		-2 951 210	4 266 476
Likvida medel vid årets början		4 266 476	-
Likvida medel vid årets slut		1 315 266	4 266 476

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.

Hysesintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter

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

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

Leasingavtal

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

IFRS 16 Leasingavtal

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

Utländsk valuta

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

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

Bostads AB Knebelpastan

559297-4884

9(19)

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 saldona genom nettobetalningar. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter

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 korrigerings 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.

Bostads AB Knebelpastan

559297-4884

11(19)

	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	889	36 005
Ränteintäkter, övriga	23 141	-
Summa	24 030	36 005

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-19- 2021-12-31
Räntekostnader, bank	-2 915 468	-
Räntekostnader, koncernföretag	-621 413	-310 409
Övriga finansiella kostnader	-241 963	-1 881
Summa	-3 778 844	-312 290

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-19- 2021-12-31
-Koncernbidrag	-	2 933 157
Summa	-	2 933 157

2021-12-31

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-19- 2021-12-31
Årets skattekostnad	-227 820	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-3 573 044	-1 670 727
	-3 800 864	-1 670 727

Avstämning årets skattekostnad

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-19- 2021-12-31
Redovisat resultat före skatt	56 429	-17 834
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	-11 624	3 674
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-900 214	-725 000
Ej skattepliktiga intäkter	-	64 000
Skatteeffekt aktiverad ränta	401 790	-
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	226 484	657 326
Andel resultat av Samfälligheten	55 744	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-3 573 044	-1 670 727
Redovisad skatt	-3 800 864	-1 670 727

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Omklassificering från pågående projekt	133 588 195	-
-Fusion övervärde	50 327 796	-
-Investeringar	581 559	-
Vid årets slut	184 497 550	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-1 816 829	-
Vid årets slut	-1 816 829	-
Redovisat värde vid årets slut	182 680 721	-

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 185 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	132 440 182	-
-Omklassificering till anläggningstillgångar	-133 588 195	-
-Övertaget vid fission	-	112 519 345
-Investeringar	1 869 818	19 920 837
Redovisat värde vid årets slut	721 805	132 440 182

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	96 064	85 433
Årets reserv för osäkra fordringar	-25 673	-4 177
Summa	70 391	81 256

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	5	-	5
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	25	-	25
Förfallna sedan 91-180 dagar	90	-	90
Förfallna sedan mer än 181 dagar	33 789	-25 673	8 116
Summa förfallna fordringar	33 909	-25 673	8 236
Ej förfallna fordringar	62 155	-	62 155
Summa	96 064	-25 673	70 391

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)	1 393 565	96 668 583
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	143 114 810	-
Skulder till koncernföretag	7 026 774	-
Summa långfristiga skulder	151 535 149	96 668 583

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

Hysesfordringar 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 Knebelpastan 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 Knebelpastan

559297-4884

16(19)

	Bokfört värde	Verkligt värde
2022-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- och kundfordringar	70 391	70 391
Övriga kortfristiga fordringar	716 528	716 528
Kassa och bank	1 315 266	1 315 266
Fordringar hos koncernföretag	1 780 868	1 780 868
Summa	3 883 053	3 883 053
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-144 837 100	-144 837 100
Skulder till koncernföretag	-7 652 308	-7 652 308
Leverantörsskulder	-226 279	-226 279
Summa	-152 715 687	-152 715 687
2021-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyses- och kundfordringar	81 256	81 256
Övriga kortfristiga fordringar	1 100	1 100
Kassa och bank	4 266 476	4 266 476
Fordringar hos koncernföretag	1 560 282	1 560 282
Summa	5 909 114	5 909 114
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-96 668 583	-96 668 583
Skulder till koncernföretag	-37 106 464	-37 106 464
Leverantörsskulder	-18 616	-18 616
Summa	-133 793 663	-133 793 663

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 143 521 834 kr (92 402 107 kr).

2023062914102

Bostads AB Knebelpastan

559297-4884

17(19)

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk kan hanteras med förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Bostads AB Knebelpastan. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 13.

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

Tabellen nedan visar avtalade återstående kontraktensliga 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	150 470 309	1 393 565	5 574 260	143 502 484
Leverantörsskulder	226 279	226 279		

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	30 004 661	883 062

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	145 142 100	122 000 000
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar	145 142 100	122 000 000
<i>Till förmån för koncernbolag</i>		
Fastighetsinteckningar	-	14 700 000
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag;	-	14 700 000
Summa ställda säkerheter	145 142 100	136 700 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Knebelpastan, org.nr 559297-4884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Knebelpastan 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 Knebelpastans 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 Knebelpastan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

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 Knebelpastan 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostads AB Knebelpastan enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm det datum som framgår i vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

 A7F36D79583843D...
 Fredric Hävrén
 Auktoriserad revisor

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

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Kerstin Widell

AutoNav: Enabled

Stureplan 3, Box 7693

Envelopeld Stamping: Enabled

Stockholm, Stockholm 103 95

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

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 Rydström

erik.rydstrom@niam.com

Fund Manager

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by: Erik Rydström 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: Fredrik Pappila 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

2023091411

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Niam AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Niam AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Niam AB during the course of your relationship with Niam AB.

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

Document
 Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf,
 RB Boniam Property 2 AB.pdf, Bostads
 AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf, RB
 Bostads AB Knebelpastan.pdf, Bostads
 AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf, RB
 Bostads AB Majonnäsen.pdf, Bostads
 AB Remouladen ÅR 2022.pdf, RB
 Bostads AB Remouladen.pdf, Bostads
 AB Ättikan ÅR 2022.pdf, RB Bostads
 AB Ättikan.pdf

Document Id
 275acb3a-3e57-4f27-aceb-
 9893a80f69d4

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

Date Sent
 5/26/2023 | 11:48:44 am

Date Created

Status Date
 5/26/2023 | 10:15:06 pm

Location

Holder

Time Zone

Time	User	Action	Activity	Status
5/26/2023 11:19:07 am	Kerstin Widell	Registered	The envelope was created by Kerstin Widell	Created
5/26/2023 11:48:45 am	Kerstin Widell	Sent Invitations	Kerstin Widell sent an invitation to Elsa Henrysson [Elsa.Henrysson@se.ey.com]	Sent
5/26/2023 01:15:24 pm	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 01:15:37 pm	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 01:30:51 pm	Elsa Henrysson	Approved	Elsa Henrysson approved:Approve eb9277b9-1cc3-435a-9cb1-b94fc1492e11	Sent
5/26/2023 01:30:51 pm	Elsa Henrysson	Signed	Elsa Henrysson signed the envelope	Sent
5/26/2023 01:30:56 pm	Kerstin Widell	Sent Invitations	Kerstin Widell sent an invitation to Erik Rydström [erik.rydstrom@niam.com]	Sent
5/26/2023 01:30:56 pm	Kerstin Widell	Sent Invitations	Kerstin Widell sent an invitation to Fredrik Pappila [fredrik.pappila@niam.com]	Sent
5/26/2023 01:30:56 pm	Kerstin Widell	Sent Invitations	Kerstin Widell sent an invitation to Pernilla Haag Arvidsson [pernilla.haag@niam.com]	Sent
5/26/2023 01:31:30 pm	Pernilla Haag Arvidsson	Opened	Pernilla Haag Arvidsson opened the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent

Language	IP	Source
English (us)	217.151.193.46	api
English (us)	217.151.193.46	api
English (us)	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
Svenska	217.151.193.46	web

202306291415

Time	User	Action	Activity	Status
5/26/2023 01:32:02 pm	Pernilla Haag Arvidsson	IDCheck Passed	Passed ID Check for Pernilla Haag Arvidsson	Sent
5/26/2023 01:32:19 pm	Pernilla Haag Arvidsson	Viewed	Pernilla Haag Arvidsson viewed the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 01:33:03 pm	Pernilla Haag Arvidsson	Signed	Pernilla Haag Arvidsson signed the envelope	Sent
5/26/2023 01:37:48 pm	Fredrik Pappila	Opened	Fredrik Pappila opened the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 01:38:25 pm	Fredrik Pappila	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredrik Pappila	Sent
5/26/2023 01:38:36 pm	Fredrik Pappila	Viewed	Fredrik Pappila viewed the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 01:38:46 pm	Fredrik Pappila	Signed	Fredrik Pappila signed the envelope	Sent
5/26/2023 01:45:33 pm	Erik Rydström	Opened	Erik Rydström opened the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 01:46:13 pm	Erik Rydström	IDCheck Passed	Passed ID Check for Erik Rydström	Sent
5/26/2023 01:46:28 pm	Erik Rydström	Viewed	Erik Rydström viewed the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent

Language	IP	Source
English	10.112.48.7	api
En	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web
English (us)	217.151.193.46	web
English	10.112.48.7	api
En	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web
English (us)	95.202.86.182	web
English	10.112.48.7	api
En	95.202.86.182	web

2023062914117

Time	User	Action	Activity	Status
5/26/2023 01:46:47 pm	Erik Rydström	Signed	Erik Rydström signed the envelope	Sent
5/26/2023 01:46:51 pm	Kerstin Widell	Sent Invitations	Kerstin Widell sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com]	Sent
5/26/2023 05:15:03 pm	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 05:15:06 pm	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 09:19:30 pm	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 09:19:33 pm	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 09:49:04 pm	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 09:49:07 pm	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 10:12:46 pm	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent
5/26/2023 10:13:37 pm	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Sent

Language	IP	Source
En	95.202.86.182	web
En	95.202.86.182	web
English (us)	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
English (us)	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
English (us)	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
English (us)	94.255.240.75	web
English (us)	94.255.240.75	web

Time	User	Action	Activity	Status
5/26/2023 10:14:27 pm	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Sent
5/26/2023 10:14:42 pm	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Delivered
5/26/2023 10:15:06 pm	Fredric Hävrén	Signed	Fredric Hävrén signed the envelope	Completed
5/26/2023 10:18:07 pm	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Completed
5/26/2023 10:18:10 pm	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(Boniam Property 2 AB ÅR 2022.pdf; RB Boniam Property 2 AB.pdf; Bostads AB Knebelpastan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Knebelpastan.pdf; Bostads AB Majonnäsen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Majonnäsen.pdf; Bostads AB Remouladen ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Remouladen.pdf; Bostads AB Ättikan ÅR 2022.pdf; RB Bostads AB Ättikan.pdf)]	Completed
5/26/2023 10:18:15 pm	Elsa Henrysson	Archive Delivered	Elsa Henrysson received a copy of the envelope archive	Completed
5/29/2023 09:50:02 am	Kerstin Widell	Archive Delivered	Kerstin Widell received a copy of the envelope archive	Completed
5/29/2023 10:08:14 am	Kerstin Widell	Archive Delivered	Kerstin Widell received a copy of the envelope archive	Completed
5/29/2023 10:09:34 am	Kerstin Widell	Archive Delivered	Kerstin Widell received a copy of the envelope archive	Completed
6/19/2023 01:19:21 pm	Kerstin Widell	Archive Delivered	Kerstin Widell received a copy of the envelope archive	Completed

Language	IP	Source
English	10.112.48.7	api
En	94.255.240.75	web
En	94.255.240.75	web
English (us)	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
English (us)	217.151.193.46	web
English (us)	217.151.193.46	web
English (us)	217.151.193.46	web
English (us)	217.151.193.46	web

2023091412

Time	User	Action	Activity	Status
6/22/2023 11:48:05 am	Kerstin Widell	Archive Delivered	Kerstin Widell received a copy of the envelope archive	Completed

202306291412

Language	IP	Source
English (us)	217.151.193.46	web

202309091103