

**Evolv Brunna Viby AB**  
**Org nr 556604-8715**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

**Undertecknad styrelseledamot i Evolv Brunna Viby AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2025-06-30.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.**

**Stockholm den 2025-06-30**

  
**Johan Karlsson**

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter.

Bolaget äger fastigheten Viby 19:16.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget har under året inte haft några uthyrda lokaler och årets resultat belastas av återbetalda hyrsintäkter från föregående år rubricerat som övrig extern kostnad.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

### **Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer**

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning. Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Slättö Value Add II AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter	tkr	-	3 132	2 399	2 335
Driftnetto	tkr	-407	2 963	2 189	*
Resultat efter finansiella poster	tkr	-2 390	1 141	269	973
Balansomslutning	tkr	26 967	28 575	41 269	66 634
Soliditet	%	30,0	49,1	64,0	38,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

\* Föregående års uppgifter är ej tillgängliga

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	13 618 326
Årets resultat	-5 617 487
	<hr/>
	kronor
	<u>8 000 839</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	8 000 839
	<hr/>
	kronor
	<u>8 000 839</u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hysesintäkter	5	-	3 132
Driftkostnader		-310	-116
Underhåll		-45	-1
Fastighetsskatt		-52	-52
<b>Driftnetto</b>	5	-407	2 963
Övriga externa kostnader		-737	-643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-420	-401
		—	—
<b>Rörelseresultat</b>	7	-1 564	1 919
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9	129
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-835	-907
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-826	-778
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 390	1 141
Bokslutsdispositioner	10	399	-399
Skatt på årets resultat	11	-3 626	-246
<b>Årets resultat</b>		-5 617	496

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	26 351	26 646
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	136	-
		<u>26 487</u>	<u>26 646</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>26 487</u>	<u>26 646</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	4		
Fordringar hos koncernföretag	7	-	68
Aktuella skattefordringar		154	-
Övriga kortfristiga fordringar		326	169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	-	455
		<u>480</u>	<u>692</u>
<u>Kassa och bank</u>		-	1 237
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>480</u>	<u>1 929</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>26 967</u>	<u>28 575</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		13 618	13 122
Årets resultat		-5 617	496
		<u>8 001</u>	<u>13 618</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 101</u>	<u>13 718</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	15	-	399
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	3 626	-
<b>Summa avsättningar</b>		<u>3 626</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>	4		
Leverantörsskulder		28	-
Skulder till koncernföretag	7	15 142	14 192
Aktuella skatteskulder		-	66
Övriga skulder		-	76
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	70	124
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>15 240</u>	<u>14 458</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>26 967</u>	<u>28 575</u>

### Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Fritt eget</u> <u>kapital</u>	<u>-</u>
<b>Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>26 322</b>	<b>26 422</b>
Utdelning		-13 200	-13 200
Årets resultat		<u>496</u>	<u>496</u>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>13 618</b>	<b>13 718</b>
Årets resultat		<u>-5 617</u>	<u>-5 617</u>
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>8 001</b>	<b>8 101</b>

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Fritt eget kapital*

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, utdelning samt tillskott från aktieägaren.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 25 848 tkr (25 848 tkr).

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 564	1 919
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
-Avskrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar		420	401
Erhållen ränta		9	129
Erlagd ränta		-835	-924
Betald inkomstskatt		-220	-180
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>		<b>-2 190</b>	<b>1 345</b>
Förändring av kortfristiga fordringar		366	-545
Förändring av kortfristiga skulder		848	12 862
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital</b>		<b>-976</b>	<b>13 662</b>
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-	13 748
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-261	-
Förändring av andra långfristiga fordringar (netto)		-	50
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-261</b>	<b>13 798</b>
Lämnad utdelning		-	-13 200
Amortering av lån		-	-13 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-26 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 237</b>	<b>960</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 237</b>	<b>277</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>1 237</b>

## Noter

### Not 1 Allmän information

Evolv Brunna Viby AB med org nr 556604-8715 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Evolv VAI Holding 11 AB org nr 559353-6781 med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Evolv Brunna Viby AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö Value Add II AB med org nr 559323-1458, med säte i Stockholm.

Evolv Brunna Viby AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

#### Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. Hyresintäkter delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda ingriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, vatten, el, kyla, snöröjning med mera. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviserar kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid

Ränteutgifter redovisas i den period de avser.

#### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skatt beaktas inte för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder och som inte är rörelseförvärv.

#### **Leasing**

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasingtagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

#### **Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

-Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

#### **Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

#### **Finansiella instrument**

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Finansiella instrument värderas med utgångspunkt ifrån anskaffningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde görs reservering för förväntade förluster baserat på en individuell bedömning av reserveringsbehov.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

##### *Soliditet*

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

#### **Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antagandena och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

#### **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

##### **Marknadsrisk**

###### *Ränterisk*

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Bolaget har finansierats med koncerninternt lån med genomsnittsränta på 7,04 %. En ökning av genomsnittsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 151tkr (141 tkr).

##### **Likviditets- och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Tabell nedan sammanfattas framtidas avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2024

Per 31 december 2024	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-4 år
Skulder till koncernföretag	15 142		
Leverantörsskulder	28		
Övriga skulder	0		
Upplupna kostnader	70		

Bolaget saknar finansiella skulder som förfaller om mer än 5 år från balansdagen.

### **Kredit och motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

### **Hantering av kapitalrisk**

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

### **Not 5      Avtalade framtida hyresintäkter**

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileasningsavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	–	–
	<u>0</u>	<u>0</u>

Per balansdagen har bolaget inga hyresavtal.

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<u>PwC</u>		
Skatterådgivning	-	-2
	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>-2</u>
<u>KPMG AB</u>		
Revisionsuppdraget	-19	-10
	-	-
Summa	<u>-19</u>	<u>-10</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Bolaget har under föregående år bytt revisionsbyrå till KPMG AB.

**Not 7 Transaktioner med närstående**

Bolaget har en närstående relation med bolag inom fonden Slättö Value Add II.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	68
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	15 142	14 192
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-

2025071611514

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ränteintäkter	9	129
	—	—
Summa	<u>9</u>	<u>129</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Räntekostnader koncernföretag	-835	-246
Räntekostnader lån	-	-597
Övriga räntekostnader	-	-6
Övriga finansiella kostnader	-	-58
	—	—
Summa	<u>-835</u>	<u>-907</u>

2025071611515

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förändring av periodiseringsfond	399	-399
Summa	<u>399</u>	<u>-399</u>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Aktuell skattekostnad	-	-246
Uppskjuten skattekostnad	-3 626	-
Total skattekostnad	<u>-3 626</u>	<u>-246</u>
Redovisat resultat före skatt	-1 991	742
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	410	-153
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-
Bokföringsmässiga avskrivningar	-	-83
Skattemässiga avskrivningar	-	7
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-2	-
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-171	-
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-3 697	-
Justering uppskjuten skatt underskott	-167	-
Justering uppskjuten skatt carry forward ränta	-	-17
Redovisad skattekostnad	<u>-3 626</u>	<u>-246</u>

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 492	28 492
Inköp	125	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 617	28 492
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 846	-1 445
Årets avskrivningar	-420	-401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 266	-1 846
Utgående restvärde enligt plan	<u>26 351</u>	<u>26 646</u>
Varav bokfört värde mark	8 441	8 441

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 38 300 tkr (42 500 tkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	-	-
Under året nedlagda kostnader	261	-
Under året genomförda omfördelningar	-125	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående nedlagda kostnader	136	0

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga poster	-	455
	<u>          </u>	<u>          </u>
	0	455

**Not 15 Obeskattade reserver**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiseringsfonder	-	399
	<u>          </u>	<u>          </u>
Summa	0	399

**Not 16 Uppskjuten skatteskuld**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	3 626	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
Summa uppskjuten skatteskuld	3 626	0

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

**Not 17      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga poster	70	124
Summa	<u>70</u>	<u>124</u>

**Not 18      Likvida medel**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Banktillgodohavanden	-	1 237
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>0</u>	<u>1 237</u>

**Not 19      Ställda säkerheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	14 000	-
<b>Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckningar	-	120 000
Summa ställda säkerheter	<u>14 000</u>	<u>120 000</u>

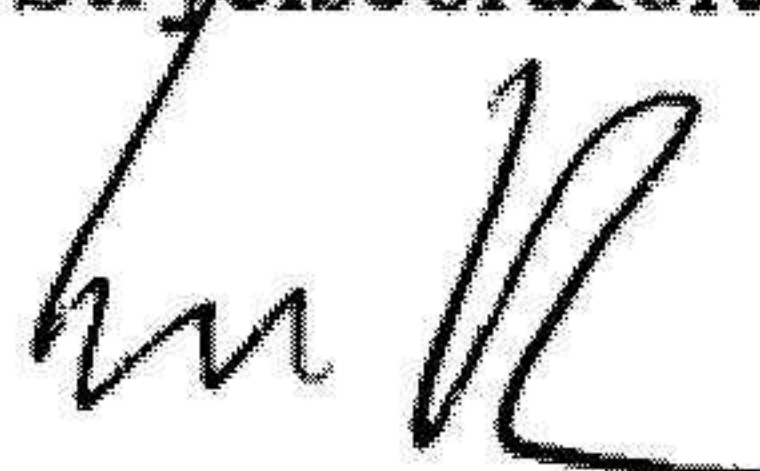
**Not 20      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025-05-27

  
Johan Karlsson  
Styrelseordförande

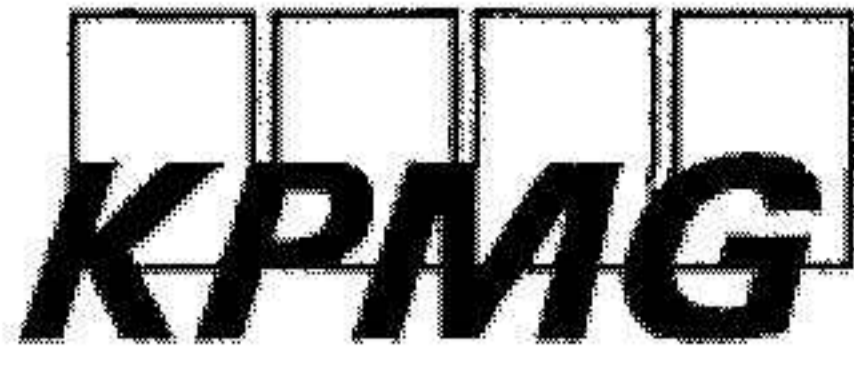
  
Jonas Andersson  
Styrelseledamot

  
Erik Dansbo  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-27.

KPMG AB

  
Anna Härtu  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Evolv Brunna Viby AB, org. nr 556604-8715

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Evolv Brunna Viby AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Evolv Brunna Viby ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Evolv Brunna Viby AB 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Evolv Brunna Viby AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Evolv Brunna Viby AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 27 maj 2025

KPMG AB

Anna Harju

Auktoriserad revisor