

2025061824206

ÅRSREDOVISNING

för

Evma 2 i Rosenberg AB

Org.nr. 556936-8813

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Evma 2 i Rosenberg AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2025-06-12. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Nacka 2025-06-12



Margareta Bager-Sjögren

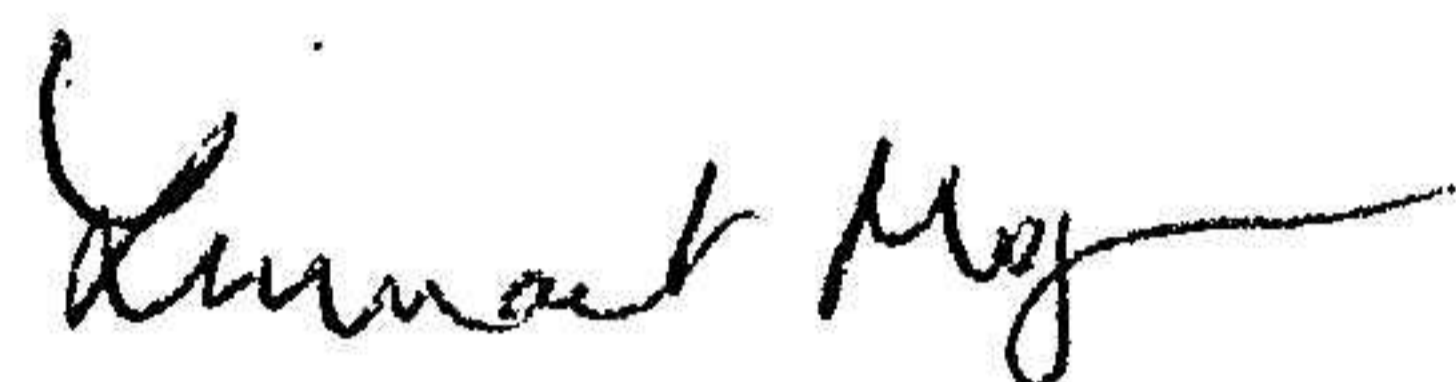
2025061824207

Bifogas årsredovisningar för:

- ✓ Mabasjö AB, 559131-2060
- ✓ EVMA 2 i Rosenberg AB, 556936-8813
- ✓ Örla AB, 559131-2078

Skanör 2025-06-16

Med vänlig hälsning



Lennart Mogren

2025061824208

ÅRSREDOVISNING

för

Evma 2 i Rosenberg AB

Org.nr. 556936-8813

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

NH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Föregående år (2023) drabbats fastigheten av en brand i byggnadens källare. Branden var omfattande men räddningstjänsten lyckades begränsa skadorna till källaren. Trapphusen fick sot- och rökskador. Reparationerna efter branden har slutförts under 2024. Det totala kostnaderna för att reparera skadorna uppgick till 3.067.727 kr. Av dessa kostnader har försäkringsersättning erhållits med 1.626.179 kr. Bolagets kostnad blev därmed 1.441.548 kr, varav 1.041.548 kr har drabbat 2024.

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Säte

Företagets säte är Stockholm.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget ägs till 50% av Mabasjö AB med orgnr 559131-2060 och resterande 50% av Örla AB med orgnr 559131-2078.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 827 448	7 361 444	6 956 582	6 775 125	6 463 138
Res. efter finansiella poster	-531 509	249 580	1 220 993	609 327	1 497 677
Balansomslutning	67 468 730	70 939 666	70 426 025	71 442 375	72 346 792
Soliditet (%)	16,89	16,94	17,02	3,25	2,38

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	8 668 226	3 272 844	27 970	12 019 040
Upplösning av uppskrivningsfond		-277 443	277 443		0
Balanseras i ny räkning			27 970	-27 970	0
Årets resultat				-622 965	-622 965
Belopp vid årets utgång	50 000	8 390 783	3 578 257	-622 965	11 396 075

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst.

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	3 578 257
årets förlust	-622 965
	<u>2 955 292</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>2 955 292</u>
	2 955 292

NH

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Evma 2 i Rosenberg AB
Org.nr. 556936-8813

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>7 827 448</u> 7 827 448	<u>7 361 443</u> 7 361 443
Fastighetskostnader		-3 304 245	-3 067 568
Administrationskostnader		-293 229	-328 147
Övriga rörelseintäkter	2	1 626 179	0
Övriga rörelsekostnader	2	-2 652 111	-400 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 300 543</u> -6 923 949	<u>-2 257 470</u> -6 053 185
Rörelseresultat		903 499	1 308 258
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 382	44 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-763 854	-630 049
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-719 536</u> -1 435 008	<u>-472 642</u> -1 058 678
Resultat efter finansiella poster		-531 509	249 580
Resultat före skatt		-531 509	249 580
Skatt på årets resultat		-91 456	-221 610
Årets resultat		<u>-622 965</u>	<u>27 970</u>

2025061824209

NH

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader och mark

Not

2024-12-31

2023-12-31

3

63 223 612
63 223 612

64 635 281
64 635 281

Summa anläggningstillgångar

63 223 612

64 635 281

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Aktuell skattefordran

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

374 370

69 113

42 540

832 112

1 318 135

1 563 321

322 516

38 503

2 148 601

4 072 941

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

2 926 983

2 926 983

2 231 444

2 231 444

Summa omsättningstillgångar

4 245 118

6 304 385

SUMMA TILLGÅNGAR

67 468 730

70 939 666

7/4

Evma 2 i Rosenberg AB

Org.nr. 556936-8813

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

		50 000	50 000
4		8 390 783	8 668 226
		<u>8 440 783</u>	<u>8 718 226</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

		3 578 257	3 272 844
		-622 965	27 970
		<u>2 955 292</u>	<u>3 300 814</u>

Summa eget kapital

		<u>11 396 075</u>	<u>12 019 040</u>
--	--	-------------------	-------------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

5		2 395 774	2 467 756
		<u>2 395 774</u>	<u>2 467 756</u>

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Skulder till intresseföretag

Summa långfristiga skulder

6		12 603 500	21 813 214
		13 361 802	13 361 802
		<u>25 965 302</u>	<u>35 175 016</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skulder till intresseföretag

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6		21 813 214	12 603 500
		23 331	5 180
		663 003	402 270
		577 125	577 125
		3 573 607	3 671 470
		1 061 299	4 018 309
		<u>27 711 579</u>	<u>21 277 854</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		<u>67 468 730</u>	<u>70 939 666</u>
--	--	-------------------	-------------------

NH

2025061824210

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15 - 100

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

NH

Eyma 2 i Rosenberg AB

Org.nr. 556936-8813

NOTER**Noter till resultaträkningen**

Not 2	Brandskada	2024	2023
	Erhållen ersättning från försäkringsbolag	1 626 179	0
	Kostnader reparation efter brand	-2 667 727	-400 000
		<u>-1 041 548</u>	<u>-400 000</u>

Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	82 161 398	81 644 796
	Inköp	888 874	1 023 169
	Försäljningar/utrangeringar	-504 748	-506 567
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>82 545 524</u>	<u>82 161 398</u>
	Ingående avskrivningar	-17 526 117	-15 775 214
	Försäljningar/utrangeringar	207 380	222 738
	Årets avskrivningar	-2 003 175	-1 973 641
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-19 321 912</u>	<u>-17 526 117</u>
	Utgående redovisat värde	<u>63 223 612</u>	<u>64 635 281</u>
	Redovisat värde byggnader	<u>63 223 612</u>	<u>64 635 281</u>
		63 223 612	64 635 281
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	90 645 000	90 645 000
	varav byggnader:	53 200 000	53 200 000

Not 4	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	8 668 226	8 942 244
	Nedskrivning på uppskrivet belopp	-277 443	-274 018
	Belopp vid årets utgång	<u>8 390 783</u>	<u>8 668 226</u>

Avser uppskrivning av fastighet efter avdrag för skatt på planerlig värdeminskning av övervärden.

Not 5	Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående belopp	2 467 756	2 538 848
	Årets förändring	-71 982	-71 092
		<u>2 395 774</u>	<u>2 467 756</u>

Uppskjuten skatteskuld med anledning av uppskrivning år 2014 av fastigheten Malmö Rosenberg 3. Den årliga skatten på avskrivningarna av övervärdet minskar ursprunglig avsättning för skatt.

NH

2025061824211

Evma 2 i Rosenberg AB

Org.nr. 556936-8813

NOTER

Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 1 år	21 813 214	12 603 500
	S:a långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	25 965 302	35 175 016
		<u>47 778 516</u>	<u>47 778 516</u>

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	51 150 000	51 150 000
	Summa ställda säkerheter	<u>51 150 000</u>	<u>51 150 000</u>

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

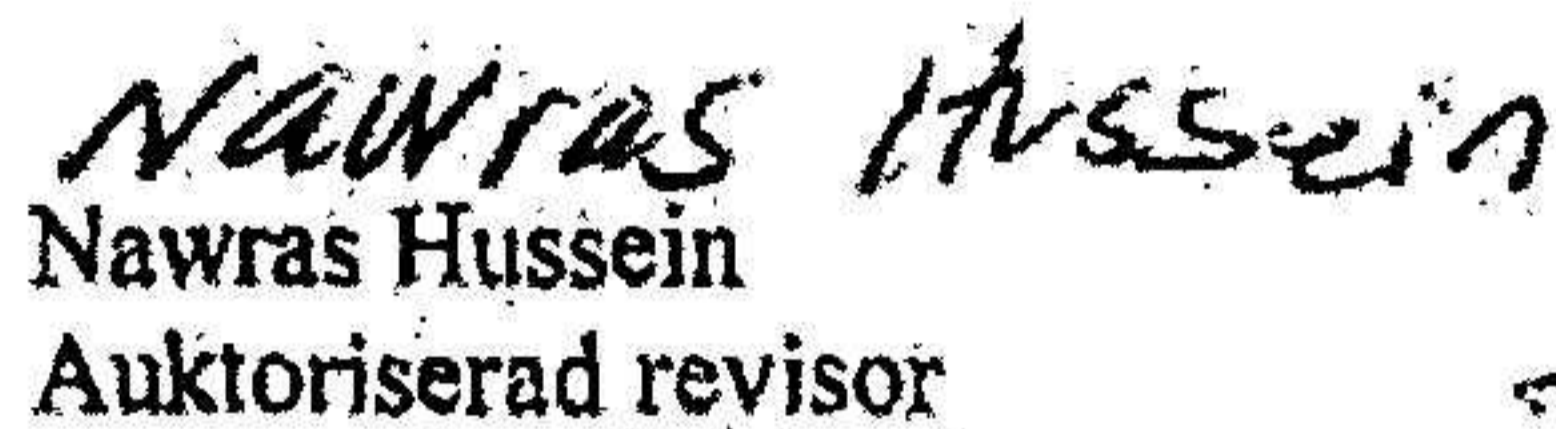
Nacka

2025-06-12


Eva Bager Sjögren


Margareta Bager Sjögren

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 juni 2025.


Nawras Hussein
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Evma 2 i Rosenberg AB
Org.nr. 556936-8813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Evma 2 i Rosenberg AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Evma 2 i Rosenberg ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Evma 2 i Rosenberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 masköpi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Evma 2 i Rosenberg AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Evma 2 i Rosenberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 12 juni 2025

Nawras Hussein
Nawras Hussein
Auktoriserad revisor

