

ÅRSREDOVISNING

för

Evma 2 i Rosenberg AB

Org.nr. 556936-8813

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Margareta Bager Sjögren, Styrelseledamot
2023-06-28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN**Verksamhetens art och inriktning**

Bolaget skall 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*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 956 582	6 775 125	6 463 138	6 438 760	6 423 395
Res. efter finansiella poster	1 220 993	609 327	1 497 677	1 733 376	1 684 788
Balansomslutning	70 426 025	71 442 375	72 346 792	70 454 208	72 698 416
Soliditet (%)	17,02	3,25	2,38	2,58	3,85

*Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskr fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000		1 674 105	598 596	2 322 701
Effekt av rättelse av fel			-243 238		-243 238
Uppskrivning av anläggningstillgång		8 942 244			8 942 244
Balanseras i ny räkning			598 596	-598 596	0
Årets resultat				969 362	969 362
Belopp vid årets utgång	50 000	8 942 244	2 029 463	969 362	11 991 069

Evma 2 i Rosenberg AB

Org.nr. 556936-8813

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst 2 029 463

årets vinst 969 362

2 998 825

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres 2 998 825

2 998 825

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

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>6 956 582</u>	<u>6 775 125</u>
		6 956 582	6 775 125
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-3 166 404	-3 820 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 888 455</u>	<u>-1 832 484</u>
		-5 054 859	-5 652 863
Rörelseresultat		1 901 723	1 122 262
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 067	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-683 797</u>	<u>-512 935</u>
		-680 730	-512 935
Resultat efter finansiella poster		1 220 993	609 327
Skatt på årets resultat		-251 631	-10 731
Årets resultat		<u>969 362</u>	<u>598 596</u>

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	65 869 582	66 792 171
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>0</u>	<u>327 937</u>
		65 869 582	67 120 108
Summa anläggningstillgångar		65 869 582	67 120 108
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 315 109	1 298 916
Aktuell skattefordran		268 756	145 918
Övriga fordringar		35 891	56 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>438 156</u>	<u>426 113</u>
		2 057 912	1 927 781
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 498 531</u>	<u>2 394 486</u>
Summa kassa och bank		2 498 531	2 394 486
Summa omsättningstillgångar		4 556 443	4 322 267
SUMMA TILLGÅNGAR		70 426 025	71 442 375

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	4	<u>8 942 244</u>	<u>0</u>
		8 992 244	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 029 463	1 674 105
Årets resultat		<u>969 362</u>	<u>598 596</u>
		2 998 825	2 272 701
Summa eget kapital		<u>11 991 069</u>	<u>2 322 701</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	5	<u>2 538 848</u>	<u>11 565 971</u>
Summa avsättningar		2 538 848	11 565 971
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	<u>47 501 516</u>	<u>48 259 516</u>
Summa långfristiga skulder		47 501 516	48 259 516
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 108 000	1 808 000
Förskott från kunder		22 261	101 263
Leverantörsskulder		253 080	445 259
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 142 831	1 154 250
Övriga skulder		3 854 244	3 813 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>2 014 176</u>	<u>1 971 879</u>
Summa kortfristiga skulder		8 394 592	9 294 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 426 025	71 442 375

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.

Rättelse av fel

I redovisningen för 2022 har justering av uppskrivningsfond under eget kapital, beräkningar för uppskjuten skattefordran samt uppskjuten skatteskuld gjorts, men med stöd av 3 kap. 5§ fjärde stycket ÅRL beräknas inte jämförelsetalen för föregående år. Kommande år redovisas jämförelser löpande.

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.

Intäktsredovisning

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

NOTER

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.

NOTER

Not 2	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	80 445 646	80 244 140
	Inköp	1 199 150	201 506
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>81 644 796</u>	<u>80 445 646</u>
	Ingående avskrivningar	-13 653 475	-11 820 991
	Årets avskrivningar	-2 121 739	-1 832 484
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-15 775 214</u>	<u>-13 653 475</u>
	Utgående redovisat värde	<u>65 869 582</u>	<u>66 792 171</u>
	Redovisat värde byggnader	<u>54 388 487</u>	<u>66 792 171</u>
		54 388 487	66 792 171
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	90 645 000	79 166 000
	varav byggnader:	53 200 000	41 400 000
Not 3	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	327 937	0
	Inköp	0	327 937
	Omklassificeringar	-327 937	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>327 937</u>
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>327 937</u>

NOTER

Not 4	Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
	Belopp vid årets ingång		
	Justerat belopp	8 942 244	0
	Belopp vid årets utgång	8 942 244	0

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

Med stöd av 3 kap. 5§ fjärde stycket ÅRL beräknas inte jämförelsetalen för föregående år.

Not 5	Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
	Årets avsättning	2 538 848	0
		2 538 848	0

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. Med stöd av 3 kap. 5§ fjärde stycket ÅRL beräknas inte jämförelsetalen för föregående år.

Not 6	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Amorteringar inom 2 till 5 år	4 432 000	7 232 000
	Amorteringar senare än 5 år	43 069 516	41 027 516

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 150 000	51 150 000
	Summa ställda säkerheter	51 150 000	51 150 000

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nacka

Margareta Bager-Sjögren	Eva Bager-Sjögren
Margareta Bager-Sjögren	Eva Bager-Sjögren

2023-06-28

2023-06-28

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2023.

Nawras Hussein
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 2022.

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 2022 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsred 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2022 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 revisionsred 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 revisorsred 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 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 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 2023-06-28

Nawras Hussein

Nawras Hussein

Auktoriserad revisor