

**Årsredovisning**  
för  
**Esseff Fastigheter AB**  
556332-9654

Räkenskapsåret  
2021-07-01 - 2022-06-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Esseff Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 oktober 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sollentuna den 27 oktober 2022

  
Bengt Olofsson

Styrelsen för Esseff Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-07-01 - 2022-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av fastigheter. Bolaget är komplementär i Nyvision KB.

Företaget har sitt säte i Sollentuna.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	5 029	4 824	4 688	4 426
Resultat efter finansiella poster	8 957	13 287	8 415	6 759
Soliditet (%)	98	98	97	97
Avkastning på eget kap. (%)	11	18	13	12
Avkastning på totalt kap. (%)	11	17	13	11
Balansomslutning	83 601	77 533	66 946	60 339

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	800 000	160 000	63 701 750	11 124 900	75 786 650
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			11 124 900	-11 124 900	0
Årets resultat				6 488 668	6 488 668
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>800 000</b>	<b>160 000</b>	<b>74 826 650</b>	<b>6 488 668</b>	<b>82 275 318</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	74 826 649
årets vinst	6 488 668
	<b>81 315 317</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	81 315 317
	<b>81 315 317</b>

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

## Resultaträkning

Not  
1

2021-07-01  
-2022-06-30

2020-07-01  
-2021-06-30

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

5 029 232

4 823 752

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**5 029 232**

**4 823 752**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 398 633

-1 294 512

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-211 102

-211 102

**Summa rörelsekostnader**

**-1 609 735**

**-1 505 614**

**Rörelseresultat**

**3 419 497**

**3 318 138**

### Finansiella poster

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

3 262 976

3 186 000

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

0

5 752 933

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 275 912

1 034 939

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 349

-5 437

**Summa finansiella poster**

**5 537 539**

**9 968 435**

**Resultat efter finansiella poster**

**8 957 036**

**13 286 573**

**Resultat före skatt**

**8 957 036**

**13 286 573**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-2 468 368

-2 161 673

**Årets resultat**

**6 488 668**

**11 124 900**

## Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

7 486 589

7 697 691

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**7 486 589**

**7 697 691**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

4

34 750 526

32 296 520

Andra långfristiga värdepappersinnehav

5

469 800

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**35 220 326**

**32 296 520**

**Summa anläggningstillgångar**

**42 706 915**

**39 994 211**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

3 350

0

Övriga fordringar

5 391 542

5 267 966

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 680

29 129

**Summa kortfristiga fordringar**

**5 424 572**

**5 297 095**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

34 044 416

27 891 968

**Summa kortfristiga placeringar**

**34 044 416**

**27 891 968**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 425 127

4 349 387

**Summa kassa och bank**

**1 425 127**

**4 349 387**

**Summa omsättningstillgångar**

**40 894 115**

**37 538 450**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**83 601 030**

**77 532 661**



## Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

800 000

800 000

Reservfond

160 000

160 000

**Summa bundet eget kapital**

**960 000**

**960 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

74 826 649

63 701 749

Årets resultat

6 488 668

11 124 900

**Summa fritt eget kapital**

**81 315 317**

**74 826 649**

**Summa eget kapital**

**82 275 317**

**75 786 649**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

84 112

39 156

Skatteskulder

0

520 774

Övriga skulder

477 015

363 231

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

764 586

822 851

**Summa kortfristiga skulder**

**1 325 713**

**1 746 012**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**83 601 030**

**77 532 661**



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 2-4 %

#### 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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Eventualförpliktelser

	2022-06-30	2021-06-30
Skulderna i Nyvision KB	14 729 820	14 784 588
	<b>14 729 820</b>	<b>14 784 588</b>

Y

2022122202908

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	12 496 739	12 496 739
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 496 739</b>	<b>12 496 739</b>
Ingående avskrivningar	-4 799 048	-4 587 946
Årets avskrivningar	-211 102	-211 102
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 010 150</b>	<b>-4 799 048</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 486 589</b>	<b>7 697 691</b>

### Not 4 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	32 296 520	27 654 520
Resultatandel	3 939 506	3 186 000
Försäljningar/utrangeringar	-1 490 500	0
Årets inköp	5 000	1 456 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 750 526</b>	<b>32 296 520</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 750 526</b>	<b>32 296 520</b>

### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
Inköp	469 800	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>469 800</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>469 800</b>	<b>0</b>

### Not 6 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Sara Rodling, Q4 Ekonomi AB

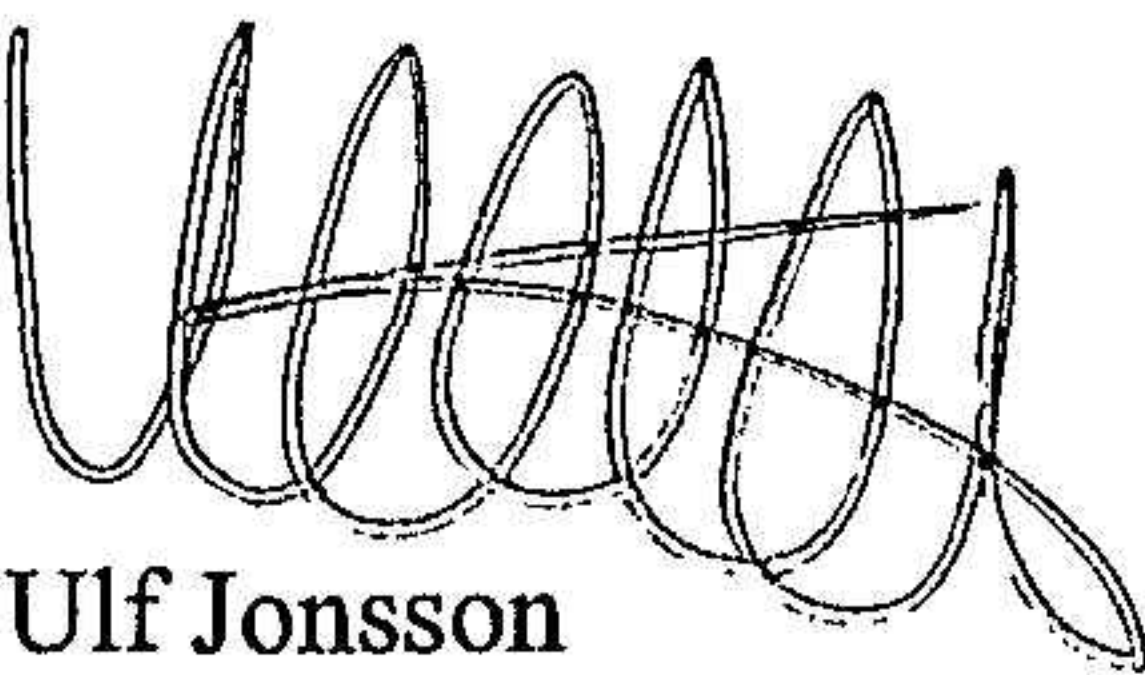
2022122202909

Sollentuna den 27 oktober 2022



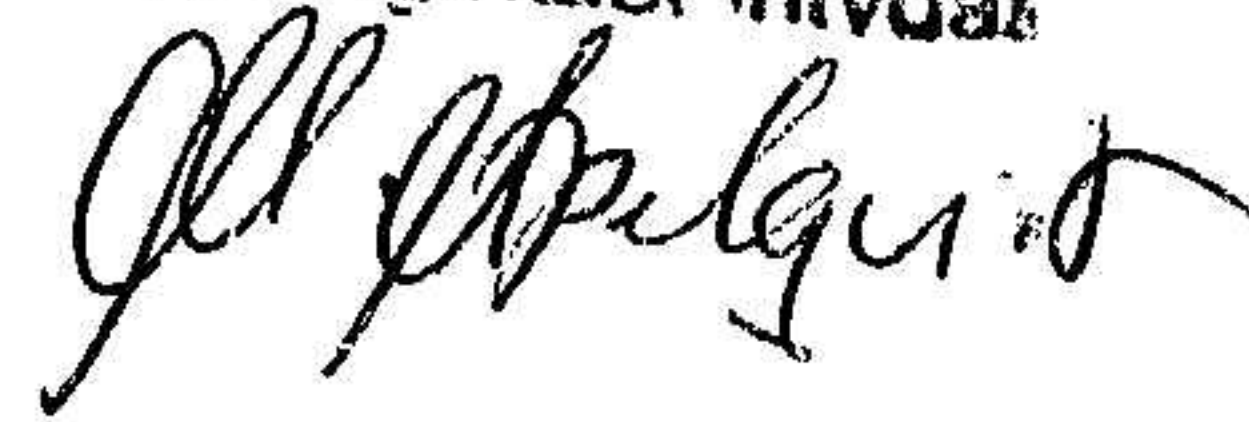
Bengt Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 oktober 2022



Ulf Jonsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopiatis överensstämmelse  
med originalet intygas





2022122202910

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Esseff Fastigheter AB, org.nr 556332-9654

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Esseff Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Esseff Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 juni 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 Esseff Fastigheter 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 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. 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 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.



2022122202911

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Esseff Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Esseff Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

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.

Umeå den 27 oktober 2022



Ulf Jonsson  
Auktoriserad revisor

Fotokodians överensstämmelse  
med originalet intygas

