

Årsredovisning för

Eevi AB

556902-5520

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 2 |
| Balansräkning | 3-4 |
| Noter | 5-9 |
| Underskrifter | 10 |

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Eevi AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-04-11. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Värmdö 2024-04-11



Anders Westerdal
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Eevi AB, 556902-5520, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades 2012. Verksamheten är att bedriva fastighetsförvaltning.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | Belopp i kr 2019-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 2 786 731 | 2 727 015 | 2 656 872 | 2 581 875 | 2 533 704 |
| Rörelsemarginal % | 4,9 | 3,3 | 5,8 | 20,3 | 17,1 |
| Balansomslutning | 75 018 748 | 75 279 009 | 67 518 109 | 66 511 602 | 69 947 813 |
| Avkastning på sysselsatt kapital % | | - | 3,1 | 1,2 | 2,6 |
| Avkastning på eget kapital % | -1 | -0,5 | 3,1 | 0,7 | 3,2 |
| Soliditet % | 62,7 | 63 | 69,5 | 68,7 | 70,7 |
| Definitioner: se not 16 | | | | | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat under eller efter räkenskapsårets utgång.

Eget kapital

| | Aktiekapital | Reservfond övr bundna fonder | Balanserad vinst | Årets vinst |
|--------------------------------|---------------|------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Vid årets början | 50 000 | | 45 648 397 | 369 944 |
| Omföring av föreg års resultat | | | 369 944 | -369 944 |
| Årets resultat | | | | -370 441 |
| Vid årets slut | 50 000 | | 46 018 341 | -370 441 |

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 16 907 941 kr (16 907 941 kr).

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

| | Belopp i kr |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | 46 018 341 |
| årets resultat | -370 441 |
| Totalt | 45 647 900 |
| disponeras för | |
| balanseras i ny räkning | 45 647 900 |
| Summa | 45 647 900 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Jed All

Resultaträkning

| Belopp i SEK | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 2 786 731 | 2 727 015 |
| Övriga rörelseintäkter | | 40 013 | - |
| | | <u>2 826 744</u> | <u>2 727 015</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 476 838 | -1 367 142 |
| Personalkostnader | 2 | - | -59 136 |
| Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 3 | -1 214 186 | -1 210 720 |
| | | <u>135 720</u> | <u>90 017</u> |
| Rörelseresultat | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | - | 38 298 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 35 858 | 2 389 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -628 123 | -363 782 |
| | | <u>-456 545</u> | <u>-233 078</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | | |
| Bokslutsdispositioner | 6 | - | -218 555 |
| | | <u>-456 545</u> | <u>-451 633</u> |
| Resultat före skatt | | | |
| Skatt på årets resultat | 7 | 86 104 | 821 577 |
| | | <u>-370 441</u> | <u>369 944</u> |
| Årets resultat | | | |

2024050811283

TW AW

Balansräkning

| <i>Belopp i SEK</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 50 559 037 | 51 773 223 |
| | | <u>50 559 037</u> | <u>51 773 223</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Lån till aktieägare eller till aktieägare närstående | | 21 175 000 | 21 175 000 |
| | | <u>21 175 000</u> | <u>21 175 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>71 734 037</u> | <u>72 948 223</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 37 961 | - |
| Övriga fordringar | | 42 722 | 447 265 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 47 393 | 46 681 |
| | | <u>128 076</u> | <u>493 946</u> |
| Kassa och bank | | 3 156 635 | 1 836 840 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 284 711</u> | <u>2 330 786</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>75 018 748</u> | <u>75 279 009</u> |

2024050811284

FW A&W

Balansräkning

| Belopp i SEK | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | <u>50 000</u> | <u>50 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 46 018 341 | 45 648 397 |
| Årets resultat | | -370 441 | 369 944 |
| | | <u>45 647 900</u> | <u>46 018 341</u> |
| Summa eget kapital | | <u>45 697 900</u> | <u>46 068 341</u> |
| <i>Obeskattade reserver</i> | | | |
| Periodiseringsfonder | 10 | 1 727 750 | 1 727 750 |
| | | <u>1 727 750</u> | <u>1 727 750</u> |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 11 | 9 888 896 | 10 114 371 |
| | | <u>9 888 896</u> | <u>10 114 371</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 7 625 000 | 9 625 000 |
| Övriga långfristiga skulder | | 3 886 560 | 3 886 560 |
| | | <u>11 511 560</u> | <u>13 511 560</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 2 000 000 | - |
| Leverantörsskulder | | 243 059 | 36 860 |
| Skatteskulder | | 391 684 | 636 059 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 883 764 | 2 680 276 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 674 135 | 503 792 |
| | | <u>6 192 642</u> | <u>3 856 987</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>75 018 748</u> | <u>75 279 009</u> |

2024050811285

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar som är fastigheter eller tomträtter förvärvade genom gåva motsvarar det verkliga värdet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar

Procent/År

Byggnader 1)

-

1) För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 50 - 100 år
- Fönster 80 år

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder eller uppskjutna skattefordringar för temporära skillnader som hänför sig till investering i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller gemensamt styrda företag redovisas inte om tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna kan styras och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Personal

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Medelantalet anställda | - | 1 |
| Totalt | - | 1 |

Not 3 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i> | | |
| Byggnader och mark | 1 214 186 | 1 210 720 |
| Totalt | 1 214 186 | 1 210 720 |

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, övriga | 35 858 | 2 389 |
| Summa | 35 858 | 2 389 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 625 238 | 341 942 |
| Räntekostnader skattekontot | 2 885 | 1 425 |
| Stämpelskatt för pantbrev | - | 20 415 |
| Summa | 628 123 | 363 782 |

JW AW

2024050811287

Not 6 Bokslutsdispositioner

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Periodiseringsfond, årets avsättning | - | -218 555 |
| Summa | - | -218 555 |

Not 7 Skatt på årets resultat

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad | 139 371 | 135 065 |
| Uppskjuten skatt | -225 475 | -956 642 |
| | -86 104 | -821 577 |

Avstämning av effektiv skatt

| | % | 2023-01-01- 2023-12-31 | % | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-------------|---------------------------|-------------|---------------------------|
| Resultat före skatt | | -456 545 | | -451 633 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -20,6 | -94 048 | -20,6 | -93 036 |
| Skatteeffekt på ej avdragsgilla kostnader | 0,3 | 1 408 | 0,3 | 1 155 |
| Skatteeffekt på ej skattepliktiga intäkter | -0,1 | -368 | - | -82 |
| Schablonränta på periodiseringsfond | 1,5 | 6 904 | 0,3 | 1 553 |
| Övrigt | 49,4 | 225 475 | 49,9 | 225 475 |
| Redovisad effektiv skatt | 30,5 | -139 371 | 29,9 | -135 065 |
| Differens | | - | | - |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 61 191 880 | 60 956 880 |
| -Nyanskaffningar | - | 235 000 |
| Vid årets slut | 61 191 880 | 61 191 880 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -9 418 657 | -8 207 937 |
| -Årets avskrivning | -1 214 186 | -1 210 720 |
| Vid årets slut | -10 632 843 | -9 418 657 |
| Redovisat värde vid årets slut | 50 559 037 | 51 773 223 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Stockholms Stad, tomträttsavgälder | 30 325 | 30 325 |
| Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring | 11 484 | 11 280 |
| Fastighetsägarna | 5 584 | 5 076 |
| | 47 393 | 46 681 |

Not 10 Periodiseringsfonder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018 | 92 959 | 92 959 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019 | 411 463 | 411 463 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020 | 374 842 | 374 842 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021 | 629 931 | 629 931 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022 | 218 555 | 218 555 |
| | 1 727 750 | 1 727 750 |

Av periodiseringsfonder utgör 363 545 kr (363 545 kr) uppskjuten skatt.

Not 11 Uppskjuten skatt

| 2023-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|--|-----------------------------|---------------------------|-------------------|
| Avskrivning på byggnad | - | 9 888 896 | 9 888 896 |
| Uppskjuten skatteskuld (netto) | - | 9 888 896 | 9 888 896 |
| 2022-12-31 | | | |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Avskrivning på byggnad | - | 10 114 371 | 10 114 371 |
| Uppskjuten skatteskuld (netto) | - | 10 114 371 | 10 114 371 |

Temporär skillnad

| 2023-12-31 | Redovisat värde | Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
|---|--------------------|------------------------|----------------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i> | | | |
| Avskrivning byggnad | 50 329 971 | 2 325 626 | 48 004 345 |
| | 50 329 971 | 2 325 626 | 48 004 345 |
| 2022-12-31 | | | |
| <i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i> | | | |
| Avskrivning byggnad | 51 539 457 | 2 440 571 | 49 098 886 |
| | 51 539 457 | 2 440 571 | 49 098 886 |

Not 12 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 625 000 | 9 625 000 |
| Övriga skulder | 3 886 560 | 3 886 560 |
| | 11 511 560 | 13 511 560 |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 625 000 | 9 625 000 |
| Övriga skulder | 3 886 560 | 3 886 560 |
| | 11 511 560 | 13 511 560 |

2024050811289

Ställda säkerheter för övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 9 625 000 | 9 625 000 |
| | <u>9 625 000</u> | <u>9 625 000</u> |

Not 13 Kortfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| <i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:</i> | | |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut | 2 000 000 | - |
| Leverantörsskulder | 243 059 | 36 860 |
| Inkomstskatteskuld | 331 975 | 524 361 |
| Skatteskuld fastighetsskatt/-avgift | 59 709 | 111 698 |
| Skuld Eevi W | 440 138 | 340 138 |
| Skuld Anders W | 440 138 | 340 138 |
| Skuld till Backhoppet Fastighets AB | 2 003 488 | 2 000 000 |
| | <u>5 518 507</u> | <u>3 353 195</u> |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 251 542 | 186 205 |
| Räntor | 247 803 | 247 269 |
| Övrigt | 174 790 | 70 318 |
| | <u>674 135</u> | <u>503 792</u> |

Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Värmdö

2024-04-11



Anders Westerdal
Styrelseordförande

2024-04-11



John Westerdal
Styrelsedamot

2024050811291

)

)

)

)