20230925021117

Årsredovisning för

Eevi AB

556902-5520

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-10
Underskrifter	11

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 2023-09-21. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Värmdö 2023-09-21

Anders Westerdal
Styrelseledamot

20230925021 18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Eevi AB, 556902-5520, får härmed avge årsredovisning för 2022, bolagets tionde räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades 2012. Verksamheten är att bedriva fastighetsförvaltning.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2022-12-31	*2021-12-31*	*2020-12-31*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Nettoomsättning	2 727 015	2 656 872	2 581 875	2 533 704	2 453 959
Rörelsemarginal %	3,3	5,8	20,3	17,1	3,5
Balansomslutning	75 279 009	67 518 109	66 511 602	69 947 813	70 318 833
Avkastning på sysselsatt kapital %	-	3,1	1,2	2,6	-
Avkastning på eget kapital %	-0,5	3,1	0,7	3,2	-0,3
Soliditet %	63	69,5	68,7	70,7	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		44 968 830	679 567
Omföring av föreg års vinst			679 567	-679 567
Årets resultat				369 944
Vid årets slut	**50 000**		**45 648 397**	**369 944**

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	45 648 397
årets resultat	369 944
Totalt	46 018 341
disponeras för	
balanseras i ny räkning	46 018 341
Summa	46 018 341

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

20230925021119

Resultaträkning

Belopp i SEK	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m. m.			
Nettoomsättning		2 727 015	2 656 872
		2 727 015	2 656 872
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 367 142	-1 205 741
Personalkostnader	2	-59 136	-88 705
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-1 210 720	-1 209 486
Rörelseresultat		90 017	152 940
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	-	54 094
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		38 298	1 430 582
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 389	9 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-363 782	-173 626
Resultat efter finansiella poster		-233 078	1 473 319
Bokslutsdispositioner	7	-218 555	-629 931
Resultat före skatt		-451 633	843 388
Skatt på årets resultat	8	821 577	-163 821
Årets resultat		**369 944**	**679 567**

JWAW

20230925021120

Balansräkning

Belopp i SEK	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	51 773 223	52 748 943
		51 773 223	52 748 943
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	-	658 400
Lån till aktieägare eller till aktieägare närstående		21 175 000	-
		21 175 000	658 400
Summa anläggningstillgångar		72 948 223	53 407 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		447 265	592 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 681	48 914
		493 946	641 473
Kassa och bank		1 836 840	13 469 293
Summa omsättningstillgångar		2 330 786	14 110 766
SUMMA TILLGÅNGAR		75 279 009	67 518 109

JW NW

20230925021 21

Balansräkning

Belopp i SEK	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		45 648 397	44 968 830
Årets resultat		369 944	679 567
		46 018 341	45 648 397
Summa eget kapital		46 068 341	45 698 397
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	*12*	1 727 750	1 509 195
		1 727 750	1 509 195
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	*13*	10 114 371	11 071 013
		10 114 371	11 071 013
Långfristiga skulder	*14*		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 625 000	-
Övriga långfristiga skulder		3 886 560	8 038 208
		13 511 560	8 038 208
Kortfristiga skulder	*15*		
Leverantörsskulder		36 860	87 195
Skatteskulder		636 059	737 331
Övriga kortfristiga skulder		2 680 276	10 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	503 792	366 264
		3 856 987	1 201 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 279 009	67 518 109

20230925021 22

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

20230925021123

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

	2022-12-31	*2021-12-31*
Medelantalet anställda	1	1
Totalt	1	1

Not 3 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	1 210 720	1 209 486
	1 210 720	1 209 486
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Nedskrivningar fördelade per tillgång		
Nedskrivningar fördelade per funktion		
Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång		
Återförda nedskrivningar fördelade per funktion		
Totalt	**1 210 720**	**1 209 486**

Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	54 094
Summa	**-**	**54 094**

20230925021 24

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	2 389	9 329
Summa	**2 389**	**9 329**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	341 942	173 626
Räntekostnader skattekontot	1 425	-
Stämpelskatt för pantbrev	20 415	-
Summa	**363 782**	**173 626**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	-218 555	-629 931
Summa	**-218 555**	**-629 931**

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	135 065	389 296
Uppskjuten skatt	-956 642	-225 475
	-821 577	**163 821**

Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01- 2022-12-31		2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt		-451 633		843 388
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-93 036	20,6	173 737
Skatteeffekt på ej avdragsgilla kostnader		1 155		322
Skatteeffekt på ej skattepliktiga intäkter		-82		-11 143
Schablonränta på periodiseringsfond		1 553		905
Övrigt		225 475		225 475
Redovisad effektiv skatt		-135 065		-389 296
Differens		**-**		**-**

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	60 956 880	60 956 880
-Nyanskaffningar	235 000	-
Vid årets slut	61 191 880	60 956 880
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-8 207 937	-6 998 451
-Årets avskrivning	-1 210 720	-1 209 486
Vid årets slut	-9 418 657	-8 207 937

20230925021125

Redovisat värde vid årets slut	**51 773 223**	**52 748 943**
Varav mark		
Redovisat värde vid årets slut		

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	658 400	4 773 160
-Tillkommande tillgångar	-	108 235
-Avgående tillgångar	-658 400	-4 222 995
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**658 400**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Stockholms Stad, tomträttsavgälder	30 325	30 325
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring	11 280	11 299
Westerdal Fastighetsförvaltning	-	2 352
Fastighetsägarna	5 076	4 938
	46 681	**48 914**

Not 12 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	*2021-12-31*
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	-
	1 727 750	**1 509 195**

Av periodiseringsfonder utgör 363 545 kr (318 521 kr) uppskjuten skatt.

Not 13 Uppskjuten skatt

2022-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Avskrivning på byggnad		10 114 371	10 114 371
Uppskjuten skatteskuld (netto)		**10 114 371**	**10 114 371**
2021-12-31			
Väsentliga temporära skillnader			
Avskrivning på byggnad		10 339 846	10 339 846
Uppskjuten skatteskuld (netto)		**10 339 846**	**10 339 846**

20230925021 26

Temporär skillnad

2022-12-31	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Avskrivning byggnad	51 539 457	2 440 571	49 098 886
	51 539 457	**2 440 571**	**49 098 886**

2021-12-31	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Avskrivning byggnad	52 748 943	2 555 516	50 193 427
	52 748 943	**2 555 516**	**50 193 427**

Temporär skillnad och uppskjuten skatt 2021 är omräknade på grund av tidigare felberäkning.

Not 14 Långfristiga skulder

	2022-12-31	*2021-12-31*
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 625 000	-
Övriga skulder	3 886 560	8 038 208
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 625 000	-
Övriga skulder	3 886 560	8 038 208

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	*2021-12-31*
Fastighetsinteckningar	9 625 000	-
	9 625 000	**-**

Not 15 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	*2021-12-31*
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Leverantörsskulder	36 860	87 195
Inkomstskatteskuld	524 361	240 647
Skatteskuld fastighetsskatt/-avgift	111 698	53 229
Skuld Eevi W	340 138	-
Skuld Anders W	340 138	-
Skuld till Backhoppet Fastighets AB	2 000 000	4 327

20230925021 27

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Förutbetalda hyresintäkter	186 205	192 167
Räntor	247 269	173 626
Övrigt	70 318	471
	503 792	**366 264**

Not 17 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 + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

20230925021128

Underskrifter

Värmdö

Anders Westerdal 2023-09-21
Styrelseordförande

John Westerdal 2023-09-21
Styrelseldamot