

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Josef Engström avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	8
Noter	9

Styrelsens säte: Västervik

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i **Fastighets AB Josef Engström** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **2 april 2024**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Västervik 2024-04-29


Henrik Jédberger

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lönsamheten har under räkenskapsåret fortsatt vara låg trots de indexerade hyreshöjningarna på 10,9% fr.o.m. 1 januari 2023. Ytterligare tre solcellsanläggningar har införskaffats och driftsatta i Linköping och i Västervik under året. Driftsättningen av anläggningen på lastbilsfastigheten Roxtorpsgatan 20 i Linköping skedde i mitten av juli. Solcellerna på huvudanläggningen i Linköping, Roxtorpsgatan 2-8 samt anläggningen på Västerviksfastigheten driftsattes inte förrän hösten 2023. De senarelagda driftsättningarna innebär att Engströms anläggningar totalt genererade el motsvarande under 15% av den totala förbrukningen istället för de beräknade 30%. Detta innebär att de sammanlagda elkostnaderna blev ca 500 tkr högre än beräknat. Kostnaderna har dock sjunkit med knappt en miljon mot föregående år tack vare lägre elpriser och effekten av de driftsatta solcellsanläggningarna.

De många räntehöjningarna som beslutades av Riksbanken under 2023 har också belastat resultatet kraftigt negativt. Räntekostnaderna har under året ökat med 5,4 mkr jämfört med året innan och blev ca 2 mkr högre än beräknat. Bolagets skuldsättning har inte förändrats under 2023, eftersom nyupplåning tagits upp med ungefär samma värde som årets amortering.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

De indexerade hyreshöjningarna uppgick 2024 till 6,5%. Interna hyror inom koncernen, som avser den absoluta merparten av hyresintäkterna, höjdes med 10%.

Flera räntesänkningar är prognostiserade under 2024 med början i maj. Detta bör under andra halvåret förbättra finansnettot. Driftskostnaderna bör sjunka kopplat till att fyra solcellsanläggningar är i drift under hela året.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bil AB Josef Engström, org. nr 556489-5992 med säte i Västervik.

Flerårsöversikt*	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	34 200	31 162	26 104	15 987
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 903	-1 335	1 074	2 644
Rörelsemarginal (%)	19,8%	8,8%	14,0%	25,6%
Avkastning på eget kapital (%)	-6,6%	-3,9%	3,4%	8,9%
Balansomslutning (tkr)	281 463	259 985	258 357	129 995
Soliditet (%)	18,4%	13,7%	12,7%	23,5%
Antal anställda	0	0	0	0

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	17 972 799
Årets resultat	17 514 823
	35 487 622
disponeras så att	
i ny räkning överföres	35 487 622
	35 487 622

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter		34 199 685	30 813 597
Fastighetskostnader		-15 603 186	-15 812 032
Driftnetto		18 596 499	15 001 565
Avskrivningar		-10 579 505	-9 742 257
Resultat efter avskrivningar		8 016 994	5 259 308
Övriga rörelseintäkter		1 749 616	349 295
Övriga rörelsekostnader		-2 998 836	-3 014 868
Rörelseresultat	2,3,4	6 767 774	2 593 735
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 568	211 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-9 714 358	-4 273 835
Resultat efter finansiella poster		-9 670 790	-4 061 995
Resultat efter finansiella poster		-2 903 016	-1 468 260
Bokslutsdispositioner	6	25 098 523	5 208 617
Resultat före skatt		22 195 507	3 740 357
Skatt på årets resultat	7	-4 680 684	-406 255
Årets resultat		17 514 823	3 334 102

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	245 932 530	239 463 733
Inventarier, verktyg och installationer	9	10 819 604	11 323 853
Pågående nyanläggningar och förskott	10	17 820	7 220 197
		256 769 954	258 007 783
Summa anläggningstillgångar		256 769 954	258 007 783
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 749	0
Fordringar hos koncernföretag		23 660 325	6 676
Aktuell skattefordran		0	636 970
Övriga fordringar		307 818	900 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	690 602	433 581
		24 693 494	1 977 490
<i>Kassa och bank</i>		0	0
Summa omsättningstillgångar		24 693 494	1 977 490
SUMMA TILLGÅNGAR		281 463 448	259 985 273

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Reservfond		2 000 000	2 000 000
		12 000 000	12 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 972 799	14 638 697
Årets resultat		17 514 823	3 334 102
		35 487 622	17 972 799
Summa eget kapital		47 487 622	29 972 799
<i>Obeskattade reserver</i>	12	5 321 351	7 119 874
<i>Avsättningar</i>	13		
Uppskjuten skatteskuld		4 134 352	3 707 196
		4 134 352	3 707 196
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Skulder till kreditinstitut		122 896 735	122 504 071
Skulder till koncernföretag		57 511 290	57 511 290
		180 408 025	180 015 361
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	15	20 005 625	19 443 424
Skulder till kreditinstitut		8 293 668	7 980 000
Leverantörsskulder		2 917 857	4 843 678
Skulder till koncernföretag		7 099 405	4 417 041
Aktuella skatteskulder		3 048 778	0
Övriga skulder		1 731 170	865 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 015 595	1 620 500
		44 112 098	39 170 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 463 448	259 985 273

2024051007509

Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2022-01-01	10 000 000	2 000 000	13 371 150	1 267 547	26 638 697
Omföring resultat föregående år	0	0	1 267 547	-1 267 547	0
Årets resultat	0	0	0	3 334 102	3 334 102
Utgående balans 2022-12-31	10 000 000	2 000 000	14 638 697	3 334 102	29 972 799
Omföring resultat föregående år			3 334 102	-3 334 102	0
Årets resultat				17 514 823	17 514 823
Utgående balans 2023-12-31	10 000 000	2 000 000	17 972 799	17 514 823	47 487 622
				2023-12-31	2022-12-31
Erhållna villkorade aktieägartillskott ingående i balanserat resultat				1 600 000	1 600 000

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		6 767 774	2 727 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. Avskrivningar och nedskrivningar		10 579 505	9 731 730
		17 347 279	12 459 085
Erhållen ränta		43 568	211 840
Erlagd ränta		-9 714 358	-4 273 836
Betald inkomstskatt		-567 780	228 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 108 709	8 625 661
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-52 974	1 476 874
Förändring av rörelseskulder		1 017 408	-17 370 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 073 143	-7 267 547
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 341 675	-13 065 595
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 341 675	-13 065 595
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		9 000 000	10 000 000
Amortering av lån		-8 293 669	-7 866 000
Förändring av checkräkningskredit		562 201	18 199 142
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 268 532	20 333 142
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncern tillhörighet

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bil AB Josef Engström, Org nr 556489-5992 med säte i Västervik som upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som Fastighets AB Josef Engström ingår i.

Intäkt redovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Leasingavtal

Företaget har inte ingått några leasingavtal under räkenskapsåret eller närmast föregående räkenskapsår.

Företaget som leasetagare

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över perioden.

Företaget har inte ingått några leasingavtal under räkenskapsåret eller närmast föregående räkenskapsår.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	
Tak	20 år
Stomme	50-100 år
Stammar	40 år
Installationer	20-25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster.

Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Ändrad uppställningsform för resultaträkningen

Bolaget har ändrat uppställningsform till kostnadsslagsindelad resultaträkning med retroaktiv verkan för föregående års resultat.

Uppställningsformen speglar bolagets resultat på ett tydligare sätt för läsaren, då fastighetskostnader och avskrivningar utgör en väsentlig del av bolagets omkostnadsmassa.

Not 2 Arvode till revisorer

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	63 500	60 000
	<u>63 500</u>	<u>60 000</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har under räkenskapsåret ej haft någon anställd personal och några löner och ersättningar har ej betalats ut.

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0%	0%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	99%	98%

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	2 153 515	1 178 893
Övriga räntekostnader	7 560 843	3 094 943
	9 714 358	4 273 836

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållet koncernbidrag	23 300 000	4 700 000
Återföring från periodiseringsfond	2 280 000	1 500 000
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-481 477	-991 383
	25 098 523	5 208 617

Not 7 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-4 253 528	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-427 156	-539 874
Summa redovisad skatt	-4 680 684	-539 874

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	22 195 507	3 873 976
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	4 572 274	798 039
Skatteeffekt av:		
Skatteavdrag investeringar	0	-307 993
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1 627 697	1 452 040
Uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter	427 156	539 874
Ej skattepliktiga intäkter	-1 964 444	-1 942 086
Justering avseende tidigare år	18 000	0
Redovisad skatt	4 680 684	539 874
 Effektiv skattesats	 21,1%	 13,9%

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	299 568 669	294 931 325
Årets anskaffningar	8 260 469	4 518 859
Omklassificeringar	6 912 877	118 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 742 015	299 568 669
Ingående avskrivningar	-60 104 936	-52 160 671
Årets avskrivningar	-8 704 549	-7 944 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 809 485	-60 104 936
Utgående redovisat värde	245 932 530	239 463 733

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	19 760 920	18 426 460
Årets anskaffningar	1 081 206	1 334 460
Omklassificeringar	289 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 131 626	19 760 920
Ingående avskrivningar	-8 437 067	-6 649 602
Årets avskrivningar	-1 874 955	-1 787 465
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 312 022	-8 437 067
Utgående redovisat värde	10 819 604	11 323 853

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 220 197	126 406
Årets anskaffningar	0	7 212 276
Omklassificeringar	-7 202 377	-118 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 820	7 220 197

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	113 966	72 588
Övriga förutbetalda kostnader	576 636	360 993
	690 602	433 581

h

Not 12 Obeskattade reserver

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Periodiseringsfond avsatt 2020	0	700 000
Periodiseringsfond avsatt 2017	0	1 580 000
Akkumulerade överavskrivningar	5 321 351	4 839 874
	<u>5 321 351</u>	<u>7 119 874</u>

Not 13 Avsättningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Uppskjutna skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	3 707 196	3 167 322
Årets avsättningar	427 156	539 874
	<u>4 134 352</u>	<u>3 707 196</u>

Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar

<i>Uppskjutna skatteskulder</i>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Temporära skillnader på fastigheter	4 134 352	3 707 196
Total uppskjutna skatteskulder	<u>4 134 352</u>	<u>3 707 196</u>

Not 14 Långfristiga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	41 468 340	39 900 000
	<u>41 468 340</u>	<u>39 900 000</u>
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	81 428 395	82 604 071
	<u>81 428 395</u>	<u>82 604 071</u>

Not 15 Checkräkningskredit

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Beviljad kredit	21 500 000	21 500 000
Utnyttjad kredit	20 005 625	19 443 424

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga upplupna kostnader	1 015 595	1 620 500
	<u>1 015 595</u>	<u>1 620 500</u>

Not 17 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Företagsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Fastighetsinteckningar	172 000 000	172 000 000
Summa ställda säkerheter	176 000 000	176 000 000

Not 18 Eventualförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagens slut
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut.

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till resultatdisposition	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserat resultat	17 972 799	14 638 697
Årets resultat	17 514 823	3 334 102
	35 487 622	17 972 799
disponeras så att		
i ny räkning överföres	35 487 622	17 972 799
	35 487 622	17 972 799

Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal
Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Justerat eget kapital
Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.


Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

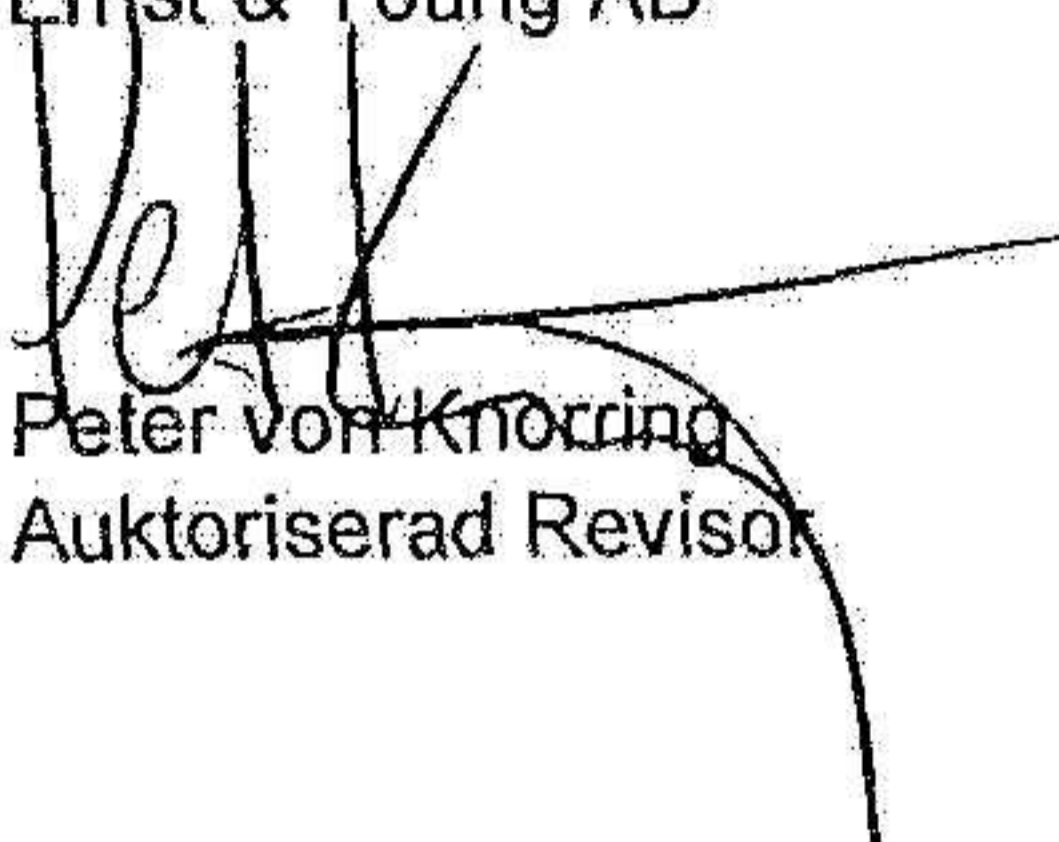
2024051007517

Årsredovisningen har undertecknats av samtliga den 2/4 2024


Henrik Jedberger
Verkställande direktör


Urban Engström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2024
Ernst & Young AB


Peter von Knorring
Auktoriserad Revisor



Building a better
working world

2024051007539

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Josef Engström, org.nr 556061-4835.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Josef Engström för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Josef Engströms finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Josef Engström enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

2024051007540

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighets AB Josef Engström för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Josef Engström enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten eller verkställande direktören 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsmed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 2 april 2024

Ernst & Young AB

Peter von Kherring
Auktoriserad revisor

Vidimeras:

Olle Kalmelid
Tel: 070-2738700

Annika Samuelsson
0708250064