

# Årsredovisning

för

## Edsbyn Industrifastigheter AB

556167-8854

Räkenskapsåret


2023-09-01 - 2024-08-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Edsbyn Industrifastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-11-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Edsbyn 2024-12-13

  
Josef Höbenreich



Styrelsen och verkställande direktören för Edsbyn Industrifastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar industrifastigheten Södra Edsbyn 46:1 i Ovanåkers kommun, Edsbyn. Företaget har sitt säte i Ovanåkers kommun.

### Verksamheten under räkenskapsåret, resultat och ställning

Fastigheten har en uthyrningsbar varmhållen yta på 36 411 kvm. Därav var vid verksamhetsårets slut 82,5 % (föregående år 82,5 %) uthyrt till AB Edsbyverken, som där bedriver tillverkning av kontors- och planmöbler. 17,5 % (17,5 %) är lokaler för externa hyresgäster på olika långa kontrakt, av denna andel är 85% uthyrt. Bolaget har 6 hyresgäster.

Hyreskontraktet med AB Edsbyverken löper till 2025-12-31 med 12 månaders uppsägningstid och med förlängningsperioder på fem år. Hyresgästen har under vissa betingelser rätt att i steg minska den hyrda ytan inom vissa gränser. Även med en enligt hyreskontraktet maximal minskning av den hyrda ytan är det styrelsens bedömning att bolaget kommer att göra ett tillfredsställande resultat.

Bolagets omsättning uppgick till 7 119 tkr (6 585 tkr). Resultatet efter finansnetto blev 3 858 tkr (3 452 tkr) och resultatet efter skatt 2 950 tkr (2 469 tkr).

Fastighetens driftnetto uppgick till 5 308 tkr (4 905 tkr), motsvarande 17,3 % (15,9 %) av fastighetens bokförda värde och 9,1 % (8,5 %) av det åsatta marknadsvärdet. Målet är att driftnettot ska vara minst 9 % av det åsatta marknadsvärdet.

Investeringar i byggnaden under året uppgår till 779 tkr (46 tkr) och avser utbyte av fönster på kontorsbyggnaden, arbete med ytterväggar och takfotsfönster samt innertak på fabriksbyggnaden. Det har även utförts renovering av omklädningsrum.

Ett första steg har tagits i arbete med byte av belysningsarmaturer i fabriken. På bokslutsdagen uppgår beloppet för den pågående investeringen till 112 tkr. Övriga investeringar uppgår till 163 tkr och avser huvudsakligen uppförande av luftsluss vid godsmottagningen.

Kostnader för reparationer och underhåll under året uppgår till 524 tkr (541 tkr). Förutom sedvanligt yttre och inre underhåll fortgår renovering av lokaler i både fabriks- och kontorsbyggnaden samt isolerings- och el-arbeten som energibesparande åtgärder.

## Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Ljusdals Invest AB (34 %), Wådell Invest AB (34 %), Skräddrabo Förvaltnings AB (31 %) och AB Edsbyverken (1 %).

## Prognos för nästkommande verksamhetsår

Även nästa år föreligger en hyresrabatt till AB Edsbyverken. Ambitionen är att hyresrabatten ska trappas av successivt. Utifrån detta i kombination med en beräknad indexuppräkning vid kommande årsskifte görs bedömningen att hyresintäkterna ökar.

En ökning av reparationer och underhåll planeras, sammantaget väntas dock resultatet före finansnetto bli högre än för det gångna verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Rörelsens intäker	7 119	6 585	5 416	5 035	7 372
Resultat efter finansiella poster	3 858	3 452	2 711	2 304	4 173
Justerat eget kapital	21 038	20 516	19 888	19 852	19 370
Soliditet (%)	61,5	59,4	57,1	55,6	52,7
Tillgängliga likvida medel, tkr	3 411	3 839	2 819	3 400	3 325
Tillgängliga likvida medel, andel av omsättningen (%)	47,9	58,3	52,0	67,5	45,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Målet är att soliditeten ska uppgå till minst 30 % och att likvida tillgängliga medel ska motsvara minst 10 % av omsättningen.

## Fastighetens marknadsvärde

En marknadsvärdebedömning av Värderingsinstitutet Norra AB utförd sensommaren 2018, har angivet ett marknadsvärde för fastigheten på 58 mkr med ett osäkerhetsintervall på +/- 10 %.

Fastighetens bokförda värde på bokslutsdagen var 30,7 mkr (30,8 mkr). Belåningen uppgick till 4,3 mkr (5,5 mkr). Amorteringstakten är 1,2 mkr/år.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	7 670 235	2 469 195	15 139 430
Disposition enligt beslut av årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		2 469 195	-2 469 195	0
Utdelning		-2 500 000		-2 500 000
Årets resultat			2 950 070	2 950 070
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>7 639 430</b>	<b>2 950 070</b>	<b>15 589 500</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 639 429
årets vinst	2 950 070
	<b>10 589 499</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (50 kronor per aktie)	2 500 000
i ny räkning överföres	8 089 499
	<b>10 589 499</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		7 118 603	6 584 600
		<b>7 118 603</b>	<b>6 584 600</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 690 255	-1 606 944
Personalkostnader	2	-120 680	-72 740
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 130 744	-1 138 499
		<b>-2 941 679</b>	<b>-2 818 183</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 176 924</b>	<b>3 766 417</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 305	11 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 394	-326 086
		<b>-319 089</b>	<b>-314 383</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 857 835</b>	<b>3 452 034</b>
Bokslutsdispositioner	3	-89 527	-326 560
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 768 308</b>	<b>3 125 474</b>
Skatt på årets resultat	4, 5	-818 238	-656 279
<b>Årets resultat</b>		<b>2 950 070</b>	<b>2 469 195</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 741 935	30 783 840
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 862 915	1 897 194
		<b>32 604 850</b>	<b>32 681 034</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 604 850</b>	<b>32 681 034</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		120 999	3 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 061	12 520
		<b>165 060</b>	<b>16 340</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 411 463	1 838 942
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 576 523</b>	<b>1 855 282</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 181 373</b>	<b>34 536 316</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 639 429	7 670 235
Årets resultat		2 950 070	2 469 195
		<b>10 589 499</b>	<b>10 139 430</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 589 499</b>	<b>15 139 430</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	8	6 861 499	6 771 972
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	5 879 833	5 901 582
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 879 833</b>	<b>5 901 582</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 100 000	4 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 100 000</b>	<b>4 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	12	0	0
Skulder till kreditinstitut	11	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		290 458	206 352
Aktuella skatteskulder		191 564	64 244
Övriga skulder		225 646	228 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		842 874	724 338
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 750 542</b>	<b>2 423 332</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 181 373</b>	<b>34 536 316</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Bolaget tillämpar en uppdelning av anläggningstillgångarna i ett antal olika komponenter. Vid övergången till K3 beslutades att använda principen med successiv infasning av komponenter. Detta innebär att uppdelningen i komponenter inledningsvis är densamma som tidigare tillämpats av bolaget, medan vid utbyte nytillkomna delar under vissa förhållanden kan komma att redovisas i anläggningsregistret som tillkommande, separata komponenter. Vid redovisning av komponenter används bruttometoden vilket innebär att varje komponent redovisas med anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Kontorsbyggnader	50 år
Industribyggnader	50 år
Specialbyggnad för brikettframställning	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 20 år

Avskrivningar enligt plan avseende kontors- och industribyggnader påbörjades den 1 september 2008.

## Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än tolv månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

## Uppskjutna skatter

Skillnad finns mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde på fastighet och har uppkommit genom avskrivning och uppskrivning av fastighet samt skattemässiga direktavdrag för byggnadsinvesteringar. Det skattemässiga värdet är lägre beroende på en, mot bokföringen, avvikande och högre avskrivningstakt. Uppskjuten skatteskuld redovisas med 20,6 % av skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Justerat eget kapital

Eget kapital och kapitalandel av obeskattade reserver (obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt, 20,6 %).

### Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### Tillgängliga likvida medel

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit.

## Not 2 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	1	1

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Återföring från periodiseringsfond	1 100 000	920 000
Avsättning till periodiseringsfond	-1 300 000	-1 180 000
Förändring av överavskrivningar	110 473	-66 560
	<b>-89 527</b>	<b>-326 560</b>

**Not 4 Skatt på årets resultat**

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Aktuell skatt	-839 987	-712 568
Uppskjuten skatt	21 749	56 289
	<b>-818 238</b>	<b>-656 279</b>

**Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt**

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023-09-01 -2024-08-31		2022-09-01 -2023-08-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 768 308		3 125 474
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-776 271	20,60	-643 848
Ej avdragsgilla kostnader		-109		-69
Ej skattepliktiga intäkter		60		684
Beräknad skattereduktion				18 257
Skatteeffekt på återfört belopp från periodiseringsfond		-13 596		-11 371
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-28 322		-19 932
Skatteeffekt av temporära skillnader avseende avskrivningar på byggnader		21 749		56 288
Förändring av skatt på temporära skillnader		-21 749		-56 288
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,71</b>	<b>-818 238</b>	<b>21,00</b>	<b>-656 279</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	24 621 478	24 575 878
Inköp	778 812	45 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 400 290</b>	<b>24 621 478</b>
Ingående avskrivningar	-7 057 638	-6 564 498
Årets avskrivningar	-508 717	-493 140
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 566 355</b>	<b>-7 057 638</b>
Ingående uppskrivningar	13 220 000	13 532 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-312 000	-312 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 908 000</b>	<b>13 220 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 741 935</b>	<b>30 783 840</b>

Taxeringsvärden byggnader	35 230 000	35 230 000
Taxeringsvärden mark	7 102 000	7 112 000
	<b>42 332 000</b>	<b>42 342 000</b>
Bokfört värde byggnader	27 192 120	27 234 025
Bokfört värde mark	3 549 815	3 549 815
	<b>30 741 935</b>	<b>30 783 840</b>

Förvärv av byggnader mm som skett från koncernbolag är föremål för skattemässiga avskrivningar med kontinuitet vilket innebär att bolaget övertagit och fortsatt på den skattemässiga avskrivningsplanen. På bokslutsdagen uppgår skattemässigt restvärde för byggnader och mark till 2 199 057 kr (f.å 2 135 382 kr).

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 812 654	3 812 654
Inköp	275 748	
Försäljningar/utrangeringar	-59 599	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 028 803</b>	<b>3 812 654</b>
Ingående avskrivningar	-1 915 460	-1 582 101
Försäljningar/utrangeringar	59 599	
Årets avskrivningar	-310 027	-333 359
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 165 888</b>	<b>-1 915 460</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 862 915</b>	<b>1 897 194</b>

#### Not 8 Obeskattade reserver

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 413 999	1 524 472
Periodiseringsfond 2016/2017		0
Periodiseringsfond 2017/2018	0	1 100 000
Periodiseringsfond 2018/2019	768 500	768 500
Periodiseringsfond 2019/2020	1 050 000	1 050 000
Periodiseringsfond 2020/2021	435 000	435 000
Periodiseringsfond 2021/2022	714 000	714 000
Periodiseringsfond 2022/2023	1 180 000	1 180 000
Periodiseringsfond 2023/2024	1 300 000	0
	<b>6 861 499</b>	<b>6 771 972</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	28 322	19 932

**Not 9 Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader för bolagets fastigheter

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	5 901 582	5 957 871
Årets förändring	-21 749	-56 289
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 879 833</b>	<b>5 901 582</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

Avseende skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Skulder till kreditinstitut, Swedbank	4 300 000	5 500 000
	<b>4 300 000</b>	<b>5 500 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	1 200 000	1 200 000

Ingen del av långfristiga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

**Not 12 Checkräkningskredit**

	2024-08-31	2023-08-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

### Not 13 Eventualförpliktelser

Edsbyn Industrifastigheter AB har inga eventualförpliktelser detta, eller föregående år.

Edsbyn den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

*Tor Wådell*

Tor Wådell  
Ordförande

*Jochum Pihl*

Jochum Pihl

*Katarina Svender*

Katarina Svender

*Josef Höbenreich*

Josef Höbenreich  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernströms revisionsbyrå KB

*Mikael Ernström*

Mikael Ernström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Edsbyn Industrifastigheter AB  
Org.nr. 556167-8854

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Edsbyn Industrifastigheter AB för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Edsbyn Industrifastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat 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 Edsbyn Industrifastigheter AB 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 huruvida 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 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 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.

## **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 för Edsbyn Industrifastigheter AB för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Edsbyn Industrifastigheter AB enligt god revisorsred 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 någon styrelseledamot 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 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 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 räkenskaperna. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ljusdal den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernströms Revisionsbyrå KB

*Mikael Ernström*

**Mikael Ernström**  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Edsbyn Industrifastigheter AB för 20230901-20240831

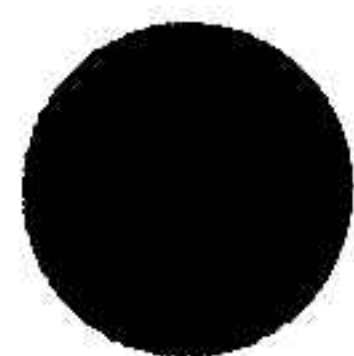
Unikt dokument-id:

9f40d929-9361-48cd-9b13-487fb4322591

Dokumentets fingeravtryck:

48e339ad749ef8866439b55c4ec27651d4ef42a8638977e6be0b133431e3897dd890cd99d2c8c3c4425b  
0451c36d6998521a3bcfeb76a1cc499661b0971171f

## Undertecknare

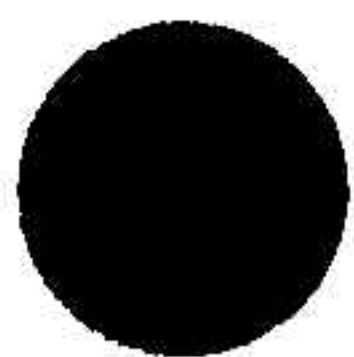


**Tor Wådell**

E-post: tor@wadell.se  
Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 213.64.191.175

Signerad med BankID: Tor Wådell  
(193804187734)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-10-31 12:22:22 UTC

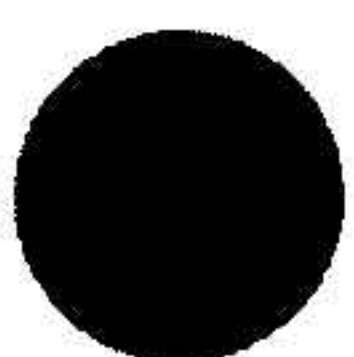


**Katarina Svender**

E-post: katarina.svender@carwallas.se  
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 87.249.165.87

Signerad med BankID: KATARINA  
SVENDER (196907137522)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-10-31 12:29:43 UTC

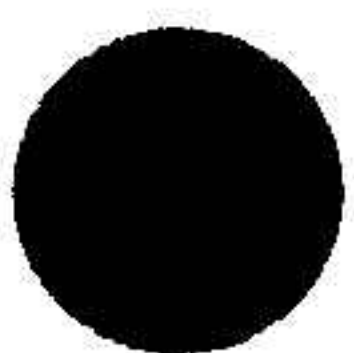


**Jochum Pihl**

E-post: jochum.pihl@nefab.com  
Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)  
IP nummer: 91.220.70.226

Signerad med BankID: Jochum Pihl  
(195210253554)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-10-31 13:30:05 UTC

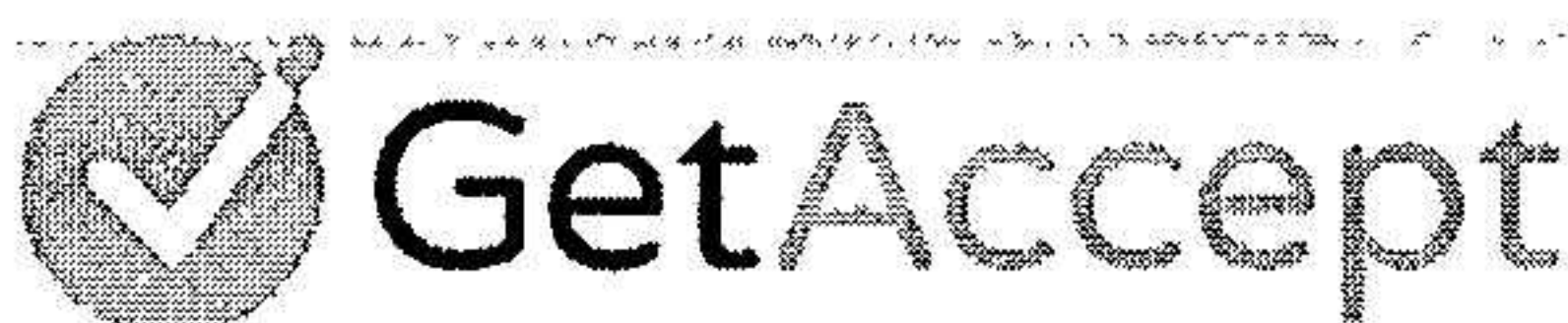


**Josef Höbenreich**

E-post: josef.hobenreich@gmail.com  
Enhet: Chrome 130.0.6723.78 on iPhone iOS 17.6  
(smartphone)  
IP nummer: 78.72.90.100

Signerad med BankID: JOSEF  
HÖBENREICH (194601309356)

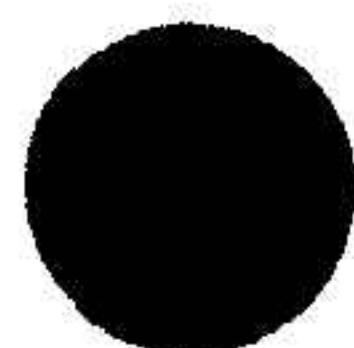
Betrodd tidsstämpel:  
2024-10-31 13:34:07 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2024121700741

Undertecknare



Mikael Ernström

E-post: mikael@ernstromsrev.se  
Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 91.195.154.82

Signerad med BankID: Per Mikael  
Ernström (196509107519)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-10-31 15:34:21 UTC

*Mikael Ernström*

202412170942

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-10-31 15:34:21 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2024-10-31 15:34:21 UTC	Dokumentet signerades av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se) Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 91.195.154.82
2024-10-31 15:34:21 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se) Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 91.195.154.82
2024-10-31 15:34:05 UTC	Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se) Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 91.195.154.82
2024-10-31 15:33:29 UTC	Dokumentet öppnades av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se) Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 91.195.154.82
2024-10-31 13:34:09 UTC	Dokumentet skickades till Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se) Enhet: ()
2024-10-31 13:34:07 UTC	Dokumentet signerades av Josef Höbenreich (josef.hobenreich@gmail.com) Enhet: Chrome 130.0.6723.78 on iPhone iOS 17.6 (smartmobil) IP nummer: 78.72.90.100 - IP Plats: Edsbyn, Sweden
2024-10-31 13:34:06 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Josef Höbenreich (josef.hobenreich@gmail.com) Enhet: Chrome 130.0.6723.78 on iPhone iOS 17.6 (smartmobil) IP nummer: 78.72.90.100 - IP Plats: Edsbyn, Sweden
2024-10-31 13:33:55 UTC	Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Josef Höbenreich (josef.hobenreich@gmail.com) Enhet: Chrome 130.0.6723.78 on iPhone iOS 17.6 (smartmobil) IP nummer: 78.72.90.100 - IP Plats: Edsbyn, Sweden
2024-10-31 13:33:26 UTC	Dokumentet öppnades av Josef Höbenreich (josef.hobenreich@gmail.com) Enhet: Chrome 130.0.6723.78 on iPhone iOS 17.6 (smartmobil) IP nummer: 78.72.90.100 - IP Plats: Edsbyn, Sweden
2024-10-31 13:30:05 UTC	Dokumentet signerades av Jochum Pihl (jochum.pihl@nefab.com) Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 91.220.70.226 - IP Plats: Nerja, Spain
2024-10-31 13:30:04 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Jochum Pihl (jochum.pihl@nefab.com) Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 91.220.70.226 - IP Plats: Nerja, Spain
2024-10-31 13:29:06 UTC	Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Jochum Pihl (jochum.pihl@nefab.com) Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 91.220.70.226 - IP Plats: Nerja, Spain



2024-10-31 12:29:43

- 2024-10-31 13:28:38 UTC Dokumentet lästes igenom av Jochum Pihl (jochum.pihl@nefab.com)  
Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 91.220.70.226 - IP Plats: Nerja, Spain
- 2024-10-31 13:23:50 UTC Dokumentet öppnades av Jochum Pihl (jochum.pihl@nefab.com)  
Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 91.220.70.226 - IP Plats: Nerja, Spain
- 2024-10-31 12:29:43 UTC Dokumentet signerades av Katarina Svender (katarina.svender@carwallas.se)  
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 87.249.165.87 - IP Plats: Ljusdal, Sweden
- 2024-10-31 12:29:43 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Katarina Svender (katarina.svender@carwallas.se)  
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 87.249.165.87 - IP Plats: Ljusdal, Sweden
- 2024-10-31 12:29:25 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Katarina Svender (katarina.svender@carwallas.se)  
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 87.249.165.87 - IP Plats: Ljusdal, Sweden
- 2024-10-31 12:26:57 UTC Dokumentet öppnades av Katarina Svender (katarina.svender@carwallas.se)  
Enhet: Chrome 109.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 87.249.165.87 - IP Plats: Ljusdal, Sweden
- 2024-10-31 12:22:22 UTC Dokumentet signerades av Tor Wådell (tor@wadell.se)  
Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.64.191.175 - IP Plats: Sollentuna, Sweden
- 2024-10-31 12:22:21 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Tor Wådell (tor@wadell.se)  
Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.64.191.175 - IP Plats: Sollentuna, Sweden
- 2024-10-31 12:21:37 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Tor Wådell (tor@wadell.se)  
Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.64.191.175 - IP Plats: Sollentuna, Sweden
- 2024-10-31 12:18:52 UTC Dokumentet kommenterades av Tor Wådell (tor@wadell.se)  
Enhet: ()  
Kommentar: Hej Micke,
- 2024-10-31 12:16:27 UTC Dokumentet öppnades av Tor Wådell (tor@wadell.se)  
Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.64.191.175 - IP Plats: Sollentuna, Sweden
- 2024-10-31 12:14:21 UTC Dokumentet skickades till Tor Wådell (tor@wadell.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 91.195.154.82
- 2024-10-31 12:14:20 UTC Dokumentet skickades till Katarina Svender (katarina.svender@carwallas.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 91.195.154.82



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

202412170045

2024-10-31 12:14:19 UTC Dokumentet skickades till Josef Höbenreich (josef.hobenreich@gmail.com)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 91.195.154.82

2024-10-31 12:14:17 UTC Dokumentet skickades till Jochum Pihl (jochum.pihl@nefab.com)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 91.195.154.82

2024-10-31 12:14:15 UTC Dokumentet förseglades av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 91.195.154.82

2024-10-31 12:11:28 UTC Dokumentet skapades av Mikael Ernström (mikael@ernstromsrev.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 91.195.154.82



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.