

Årsredovisning

för

Edsbyn Industrifastigheter AB

556167-8854

Räkenskapsåret

2024-09-01 - 2025-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Edsbyn Industrifastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 20 november 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Edsbyn 2025/11/26



Josef Höbenreich

Styrelsen och verkställande direktören för Edsbyn Industrifastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2030-12-31 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 7 978 tkr (7 119 tkr). Resultatet efter finansnetto blev 4 790 tkr (3 858 tkr) och resultatet efter skatt 3 167 tkr (2 950 tkr).

Fastighetens driftnetto uppgick till 6 091 tkr (5 308 tkr), motsvarande 20,2 % (17,3 %) av fastighetens bokförda värde och 10,5 % (9,1 %) av det åsatta marknadsvärdet. Målet är att driftnettot ska vara minst 9 % av det åsatta marknadsvärdet.

Investeringar i byggnaden under året uppgick till 219 tkr (779 tkr) och avser sista delen av utbyte av fönster på kontorsbyggnaden samt renovering av omklädningsrum i fabriksbyggnaden. Övriga investeringar uppgick till 376 tkr och avser huvudsakligen energibesparingsåtgärder för värme- och vattenförsörjning samt fortsatt arbete med byte av belysningsarmaturer.

Kostnader för reparationer och underhåll under året uppgick till 514 tkr (524 tkr). Förutom sedvanligt yttre och inre underhåll fortgår renovering såsom målning, takunderhåll samt el-arbeten, detta år huvudsakligen utfört i fabriksbyggnaden.

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 som trappats av årligen. Utifrån detta i kombination med en beräknad indexuppräkning vid kommande årsskifte görs bedömningen att hyresintäkterna ökar.

Resultatet efter finansnetto väntas bli högre än för det gångna verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Rörelsens intäker	7 978	7 119	6 585	5 416	5 035
Resultat efter finansiella poster	4 790	3 858	3 452	2 711	2 304
Justerat eget kapital	22 309	21 038	20 516	19 888	19 852
Soliditet (%)	64,8	61,5	59,4	57,1	55,6
Tillgängliga likvida medel, tkr	4 308	3 411	3 839	2 819	3 400
Tillgängliga likvida medel, andel av omsättningen (%)	54,0	47,9	58,3	52,0	67,5

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 Värderingsinsitutet 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 30,1 mkr (30,7 mkr). Belåningen uppgick till 3,1 mkr (4,3 mkr). Amorteringstakten är 1,2 mkr/år.

2025120304309

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	7 639 429	2 950 070	15 589 499
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 950 070	-2 950 070	0
Utdelning		-2 500 000		-2 500 000
Årets resultat			3 166 570	3 166 570
Belopp vid årets utgång	5 000 000	8 089 499	3 166 570	16 256 069

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 089 499
årets vinst	3 166 570
	11 256 069

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (60 kronor per aktie)	3 000 000
i ny räkning överföres	8 256 069
	11 256 069

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

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktieföretagslagen 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.

Resultaträkning	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		7 978 146	7 118 603
Övriga rörelseintäkter		11 725	0
		7 989 871	7 118 603
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 781 044	-1 690 255
Personalkostnader	2	-106 022	-120 680
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 121 769	-1 130 744
		-3 008 835	-2 941 679
Rörelseresultat		4 981 036	4 176 924
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 855	17 305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 637	-336 394
		-190 782	-319 089
Resultat efter finansiella poster		4 790 254	3 857 835
Bokslutsdispositioner	3	-762 388	-89 527
Resultat före skatt		4 027 866	3 768 308
Skatt på årets resultat	4, 5	-861 296	-818 238
Årets resultat		3 166 570	2 950 070

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 135 968	30 741 935
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 942 523	1 862 915
		32 078 491	32 604 850
Summa anläggningstillgångar		32 078 491	32 604 850
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		825	120 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 875	44 061
		25 700	165 060
Kassa och bank		2 308 262	1 411 463
Summa omsättningstillgångar		2 333 962	1 576 523
SUMMA TILLGÅNGAR		34 412 453	34 181 373

2025120304312

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
		5 000 000	5 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 089 499	7 639 429
Årets resultat		3 166 570	2 950 070
		11 256 069	10 589 499
Summa eget kapital		16 256 069	15 589 499
Obeskattade reserver	8	7 623 887	6 861 499
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	5 756 767	5 879 833
Summa avsättningar		5 756 767	5 879 833
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 900 000	3 100 000
Summa långfristiga skulder		1 900 000	3 100 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	12	0	0
Skulder till kreditinstitut	11	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		122 004	290 458
Aktuella skatteskulder		375 018	191 564
Övriga skulder		306 550	225 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		872 158	842 874
Summa kortfristiga skulder		2 875 730	2 750 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 412 453	34 181 373

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 förfallodag 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

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Återföring från periodiseringsfond	768 500	1 100 000
Avsättning till periodiseringsfond	-1 580 000	-1 300 000
Förändring av överavskrivningar	49 112	110 473
	-762 388	-89 527

2025120304315

Not 4 Skatt på årets resultat

	2024-09-01	2023-09-01
	-2025-08-31	-2024-08-31
Aktuell skatt	-984 362	-839 987
Uppskjuten skatt	123 066	21 749
	-861 296	-818 238

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

Avstämning av effektiv skatt

	2024-09-01		2023-09-01	
	-2025-08-31		-2024-08-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 027 866		3 768 308
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-829 740	20,60	-776 271
Ej avdragsgilla kostnader		-66		-109
Ej skattepliktiga intäkter		3		60
Skatteeffekt på återfört belopp från periodiseringsfond		-9 498		-13 596
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-21 995		-28 322
Skatteeffekt av temporära skillnader avseende avskrivningar på byggnader		123 066		21 749
Förändring av skatt på temporära skillnader		-123 066		-21 749
Redovisad effektiv skatt	21,38	-861 296	21,71	-818 238

Not 6 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	25 400 290	24 621 478
Inköp	219 132	778 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 619 422	25 400 290
Ingående avskrivningar	-7 566 355	-7 057 638
Årets avskrivningar	-513 099	-508 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 079 454	-7 566 355
Ingående uppskrivningar	12 908 000	13 220 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-312 000	-312 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 596 000	12 908 000
Utgående redovisat värde	30 135 968	30 741 935

Taxeringsvärden byggnader	46 926 000	35 230 000
Taxeringsvärden mark	8 918 000	7 102 000
	55 844 000	42 332 000
Bokfört värde byggnader	26 586 153	27 192 120
Bokfört värde mark	3 549 815	3 549 815
	30 135 968	30 741 935

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 2 190 496 kr (f.å 2 199 057 kr).

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 028 803	3 812 654
Inköp	376 278	275 748
Försäljningar/utrangeringar	0	-59 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 405 081	4 028 803
Ingående avskrivningar	-2 165 888	-1 915 460
Försäljningar/utrangeringar	0	59 599
Årets avskrivningar	-296 670	-310 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 462 558	-2 165 888
Utgående redovisat värde	1 942 523	1 862 915

Not 8 Obeskattade reserver

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 364 887	1 413 999
Periodiseringsfond 2018/2019	0	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	1 300 000
Periodiseringsfond 2024/2025	1 580 000	0
	7 623 887	6 861 499
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	21 995	28 322

2025120304317

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader för bolagets fastigheter

	2025-08-31	2024-08-31
Belopp vid årets ingång	5 879 833	5 901 582
Årets förändring	-123 066	-21 749
Belopp vid årets utgång	5 756 767	5 879 833

Not 10 Ställda säkerheter

Avseende skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Skulder till kreditinstitut, Swedbank	3 100 000	4 300 000
	3 100 000	4 300 000
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

	2025-08-31	2024-08-31
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.
Årsredovisningens innehåll blev klart den 6 november 2025.

Edsbyn den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tor Wådell

Tor Wådell
Ordförande

Jochum Pihl

Jochum Pihl

Katarina Svender

Katarina Svender

H

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 2024-09-01 -- 2025-08-31.

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 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Edsbyn Industrifastigheter AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2024-09-01 -- 2025-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

Revisorers 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Ernstströms Revisionsbyrå KB

Mikael Ernstström

Mikael Ernstström
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
EIFAB Årsredovisning 25-08-31

Unikt dokument-id:
29f31919-09cf-444a-8c37-e67688546b76

Dokumentets fingeravtryck:
**a44d45aee3c7abcafe70da52bf3b9b22560021be5e623dbb5fed581ce956ec0c4553095078c2a21eb
7bbb6984ec3892a43e0344265c1770989d158acaea7b683**

2025120304323

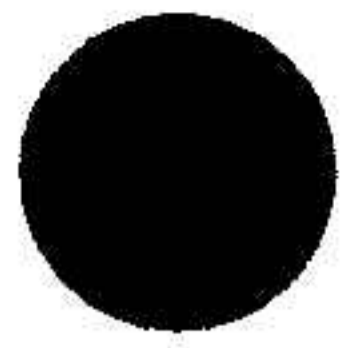
Undertecknare

 <p>Tor Wådell E-post: tor@wadell.se Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.228.133.18</p>	<p>Verifierad med BankID: TOR WÅDELL (193804187734)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-11-06 21:22:11 UTC</p> <p><i>Tor Wådell</i> </p>
 <p>Katarina Svender E-post: katarina.svender@carwallas.se Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 87.249.168.208</p>	<p>Verifierad med BankID: KATARINA SVENDER (196907137522)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-11-07 08:11:22 UTC</p> <p><i>Katarina Svender</i> </p>
 <p>Josef Höbenreich E-post: josef.hobenreich@gmail.com Enhet: Chrome 142.0.7444.77 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone) IP nummer: 91.145.51.72</p>	<p>Verifierad med BankID: JOSEF HÖBENREICH (194601309356)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-11-07 10:44:07 UTC</p> <p><i>JH</i> </p>
 <p>Jochum Pihl E-post: jochum.pihl@nefab.com Enhet: Edge 142.0.3595.53 on iPhone iOS 18.6.0 (smartphone) IP nummer: 88.207.195.137</p>	<p>Verifierad med BankID: Jochum Pihl (195210253554)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-11-07 14:27:48 UTC</p> <p><i>Jochum Pihl</i> </p>



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

Undertecknare



Mikael Ernström

E-post: mikael@ernstromsrev.se
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 91.195.154.82

Verifierad med BankID: Per Mikael
Ernström (196509107519)

Betrodd tidsstämpel:
2025-11-08 07:48:15 UTC

Mikael Ernström

Detta dokument slutfördes av alla parter:
2025-11-08 07:48:15 UTC



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

2025120304324