

**Årsredovisning för**  
**KA Engbergs Fastigheter i Timrå AB**

556264-8666

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	13

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-22.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av**

Kjell-Arne Engberg  
Verkställande direktör

2026-04-23

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för KA Engbergs Fastigheter i Timrå AB, 556264-8666, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver uthyrning av garage och industrilokaler. Styrelsen har sitt säte i Timrå kommun.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Engbergs Förvaltnings Aktiebolag (org nr 556494-0301). I koncernen ingår även systerbolagen Hydraulteknik i Sörberge AB (org nr 556181-7718), Engbergs Transportsystem AB (org nr 556634-4296), Engbergs Maskin i Timrå AB (org nr 559041-6383) och EdiLog Sweden AB (559112-1529).

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kkr 2022
Nettoomsättning	4 793	5 054	4 561	4 265
Resultat efter finansiella poster	2 983	395	19	339
Avkastning på totalt kapital %	11	3,4	2,2	1,9
Avkastning på eget kapital %	27,4	4,6	0,2	3,8
Balansomslutning	31 825	33 803	35 436	36 446
Kassalikviditet %	12,7	32,2	45,1	47,8
Soliditet %	34,1	25,6	25,1	24,7

#### Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på totalt kapital  
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital  
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Kassalikviditet  
(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

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

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	750	150	7 076	1
Balanseras i ny räkning			1	-1
Årets resultat				2 205
<b>Utgående balans</b>	<b>750</b>	<b>150</b>	<b>7 077</b>	<b>2 205</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	7 077 463
Årets resultat	2 204 957
<b>Medel att disponera</b>	<b>9 282 420</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	9 282 420
<b>Summa</b>	<b>9 282 420</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 793	5 054
Övriga rörelseintäkter		0	55
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 793</b>	<b>5 109</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 519	-1 751
Övriga externa kostnader		-691	-634
Personalkostnader	2	481	-17
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 571	-1 571
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 300</b>	<b>-3 973</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 493</b>	<b>1 136</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	2 008	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-518	-741
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>1 490</b>	<b>-741</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 983</b>	<b>395</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-537	-694
Förändring av periodiseringsfonder		0	100
Förändring av överavskrivningar		0	200
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-537</b>	<b>-394</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 446</b>	<b>1</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-241	0
<b>Summa skatter</b>		<b>-241</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 205</b>	<b>1</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	28 239	29 077
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 992	3 231
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 231</b>	<b>32 308</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	7	0	113
Andra långfristiga fordringar	8	0	723
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>836</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 231</b>	<b>33 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		463	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	131	157
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>594</b>	<b>188</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	471
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>471</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>594</b>	<b>659</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 825</b>	<b>33 803</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	10	750	750
Reservfond		150	150
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 077	7 076
Årets resultat		2 205	1
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 282</b>	<b>7 077</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 182</b>	<b>7 977</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		64	64
Ackumulerade överavskrivningar		800	800
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>864</b>	<b>864</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	127	0
Avsättningar för övriga skatter		0	481
Övriga avsättningar		0	723
<b>Summa avsättningar</b>		<b>127</b>	<b>1 204</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,13	11 690	12 525
Skulder till koncernföretag		4 276	9 186
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 966</b>	<b>21 711</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	12	2 672	0
Övriga skulder till kreditinstitut		835	835
Leverantörsskulder		270	343
Skulder till koncernföretag		31	32
Aktuella skatteskulder		27	9
Övriga skulder		175	179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		676	649
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 686</b>	<b>2 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 825</b>	<b>33 803</b>

## Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).  
Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Intäkterna redovisas i den period som arbetet utförs.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från fastigheter eller maskiner redovisas linjärt över leasingavtalens avtalsperiod. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart.

#### Ränta, royalty och utdelning

Ränta redovisas som intäkt i den period den uppkommer.

Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

#### Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Personalkostnaden frg. år är hänförlig till en under året återköpt kapitalförsäkring.

I samband med återköp har förpliktelse om pension rivits.

#### Skatter

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

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

## Materiella anläggningstillgångar

### Avskrivning

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

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

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

	<i>År</i>
Byggnader	20-25
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

### Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### Koncernbidrag

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229).

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

### **Finansiella instrument**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

### **Eventualtillgångar och eventalförpliktelser**

En eventalförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventalförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

## Not 2 Personal

### Pensionsförpliktelser

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Verkställande direktör	0	17

## Not 3 Resultat från återköpt K-försäkring

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Realisationsresultat vid försäljning	2 008	
<b>Summa</b>	<b>2 008</b>	

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<b>Räntekostnader</b>		
Övriga företag	-518	-741
<b>Summa</b>	<b>-518</b>	<b>-741</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 625	47 511
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	494	114
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>48 119</b>	<b>47 625</b>
Ingående avskrivningar	-18 548	-17 228
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-1 332	-1 320
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-19 880</b>	<b>-18 548</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>28 239</b>	<b>29 077</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 713	6 713
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 713</b>	<b>6 713</b>
Ingående avskrivningar	-3 481	-3 231
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-240	-250
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 721</b>	<b>-3 481</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 992</b>	<b>3 232</b>

## Not 7 Uppskjuten skatt

### Specifikation uppskjuten skattefordran

	2025-12-31		2024-12-31	
<i>Typ av skillnad/avdrag</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skattefordran</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skattefordran</i>
Avsättning till pensioner	-248	0	6	248
<b>Summa specifikation uppskjuten skattefordran</b>		<b>0</b>		<b>248</b>

### Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31		2024-12-31	
<i>Typ av skillnad/avdrag</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skatteskuld</i>
Uppskjuten skatt byggnader och mark	8	-127	8	-135
<b>Summa specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		<b>-127</b>		<b>-135</b>

### Kommentar till uppskjuten skattefordran

I samband med återköpt K-försäkring under året har förpliktelse om pension rivits.

## Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	723	713
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar		10
Reglerade fordringar	-723	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>723</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>723</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	72	72
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
<i>Typ av interimspost</i>	2025-12-31	2024-12-31
Övriga poster	58	85
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>157</b>

## Not 10 Uppllysning om moderföretag

### Uppgift om moderföretag

<i>Typ av moderföretag</i>	<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning	Engbergs Förvaltnings AB	556494-0301	Timrå

## Not 11 Långfristiga skulder

### Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0

## Not 12 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp	2 800	0

## Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	15 900	17 900
Övriga skulder	Företagsinteckningar	5 900	3 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>21 800</b>	<b>21 800</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-22

Timrå

Kjell-Arne Engberg 2026-04-22  
Kjell-Arne Engberg Datum  
Verkställande direktör

Fredrik Engberg 2026-04-22  
Fredrik Engberg Datum  
Styrelseledamot

Sara Alkroth Engberg 2026-04-22  
Sara Alkroth Engberg Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-22

Therese Malmgren  
Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KA Engbergs Fastigheter i Timrå AB

Org.nr 556264-8666

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för KA Engbergs Fastigheter i Timrå AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KA Engbergs Fastigheter i Timrå ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till KA Engbergs Fastigheter i Timrå AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för KA Engbergs Fastigheter i Timrå AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till KA Engbergs Fastigheter i Timrå AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 22 april 2026

*Therese Malmgren*  
**Therese Malmgren**  
Auktoriserad revisor