

Årsredovisning
för
Engelbrektsplans Fastighets AB
556380-6537

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Engelbrektsplans Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-10


Anneli Jansson

Årsredovisning

för

Engelbrektsplans Fastighets AB

556380-6537

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Engelbrektsplans Fastighets AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gröna Triangeln Fastighets AB, org nr 559228-2296, med säte i Stockholm. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Landbyska Verket 8 och tomträtten Landbyska Verket 9. Förvaltningstjänster köps in från Humlegården Fastigheter AB, org nr 556682-1202.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har omvärlden påverkats av hög inflation, vilket har fått till följd att räntorna stigit. Bolaget har än så länge haft en begränsad påverkan på intäktssidan genom indexreglerade hyror, men räntehöjningarna har lett till ökade kostnader för finansiering vilket fått genomslag på resultatet. Bolaget har dock starka ägare och ingår i en koncern med stark balansräkning, tillgång till finansiering samt med en stabil kundbas.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	76 112	70 844	56 204	62 423
Resultat efter finansiella poster	27 885	37 603	34 404	37 185
Balansomslutning	435 158	426 128	386 545	336 187
Investeringar	30 289	53 015	43 844	36 386

Förväntad framtida utveckling

Under år 2024 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighet att ske.

Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet består av att ha ett långsiktigt förhållningssätt vid ny- och ombyggnationer samt att nå en förbättrad resurseffektivitet i fastigheterna. Humlegården arbetar med att miljöcertifiera det befintliga fastighetsbeståndet enligt Breem In-Use och nyproduktion enligt Miljöbyggnad.

Möjligheter och risker

Den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag är utvecklingen av värdet på fastigheterna. Fastighetsvärdet påverkas av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, där priset bestäms av förväntat driftöverskott och direktavkastningskrav. Riskerna i den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, fastighetskostnader och vakansgrad. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital. Finansiering sker antingen via externa lån eller från koncernföretag inom Humlegården.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	47 797 228
årets vinst	16 943 588
	64 740 816
disponeras så att	
i ny räkning överföres	64 740 816

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

2024062016307

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	76 112	70 844
Övriga rörelseintäkter		455	429
		76 567	71 273
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-7 170	-7 122
Reparation- och underhållskostnader		-2 191	-1 719
Fastighetsskatt		-6 141	-6 141
Tomträttsavgäld	4	-2 675	-2 471
Fastighetsadministration	5	-3 792	-3 920
Summa rörelsens kostnader		-21 969	-21 373
Driftnetto		54 598	49 900
Avskrivningar		-18 640	-7 772
Rörelseresultat		35 958	42 128
Finansiella intäkter	6	79	10
Finansiella kostnader	6	-8 152	-4 535
Resultat efter finansiella poster		27 885	37 603
Bokslutsdispositioner	7	-5 900	-33 297
Resultat före skatt		21 985	4 306
Aktuell skatt	8	1	-876
Uppskjuten skatt		-5 042	-1
Årets resultat*		16 944	3 429

* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	9	411 947	400 284
Inventarier, verktyg och installationer	10	67	81
		412 014	400 365

Summa anläggningstillgångar **412 014** **400 365**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar	11	453	12
Aktuella skattefordringar		7 550	6 674
Övriga fordringar		6 665	9 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	8 009	8 855
		22 677	25 296

Kassa och bank 467 467
Summa omsättningstillgångar **23 144** **25 763**

SUMMA TILLGÅNGAR **435 158** **426 128**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		2 044	2 044
		7 044	7 044
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		47 797	44 369
Årets resultat		16 944	3 429
		64 741	47 798
Summa eget kapital		71 785	54 842
Obeskattade reserver	14	6 900	1 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	13 208	8 165
Summa avsättningar		13 208	8 165
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 712	245
Skulder till koncernföretag		329 065	344 047
Övriga skulder		3 178	3 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	9 310	14 651
Summa kortfristiga skulder		343 265	362 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		435 158	426 128

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 000	2 044	44 369	51 413
Årets resultat			3 429	3 429
Summa totalresultat			3 429	3 429
Utgående eget kapital 2022-12-31	5 000	2 044	47 798	54 842
Årets resultat			16 944	16 944
Summa totalresultat			16 944	16 944
Utgående eget kapital 2023-12-31	5 000	2 044	64 741	71 785

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag uppdelat på 400 000 aktier (400 000). Aktiens kvotvärde uppgår till 12,5 kronor per aktie.

2024062016311

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		35 958	42 128
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	18 640	7 772
Erhållen ränta		79	10
Erlagd ränta		-8 152	-4 535
Betald skatt		-875	-1 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		45 650	43 601
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-441	412
Förändring av kortfristiga fordringar		3 060	5 248
Förändring av leverantörsskulder		1 466	245
Förändring av kortfristiga skulder		13 851	17 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten		63 586	66 533
Investeringsverksamheten			
Investeringar i egna fastigheter		-30 289	-53 015
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 289	-53 015
Finansieringsverksamheten			
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-33 297	-13 518
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-33 297	-13 518
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		467	467
Likvida medel vid årets slut		467	467

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Engelbrektsplans Fastighets AB, org nr 556380-6537, med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktieföretag. Huvudkontorets adress är Engelbrektsplan 1. Företaget är helägt dotterföretag till Gröna Triangeln Fastighets AB, org nr 559228-2296. Det överordnade moderföretaget Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats avseende redogörelse för bolagets väsentliga redovisningsprinciper. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och förklara hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och fokuserat på tillämpningen av dessa principer.

Inga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms påverka bolaget under 2024.

Leasing - företaget som leasegivare

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (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 hyresgästpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart. I samband med hyresaviseringen ingår vissa tilläggsdebiteringar, dessa särredovisas i not.

Statligt stöd

Statliga stöd för elkostnader har under året redovisats som övrig intäkt. Den del av elstödet som härrör direkt till hyresgäst har utbetalats och redovisats som minskad intäkt.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som bokslutsdispositioner.

Uppskjuten skatt

Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

Byggnader	25-100 år
Byggnadsinventarier	5-40 år
Hyresgästpassningar	Kontraktperioden

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Upplysningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplysningar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 9.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

Inventarier	5-10 år
-------------	---------

Leasing - företaget som leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. RFR 2 ger en valmöjlighet att tillämpa IFRS 16, bolaget har enligt valmöjligheten valt att inte tillämpa IFRS 16 i juridisk person. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, lånefordringar, hyres- och kundfordringar och likvida medel. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella fordringar och skulder där den förväntade löptiden är kort, redovisas dessa till nominellt belopp, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 9.

Not 3 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av industri- och kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheter. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	76 677	73 375
Senare än ett år men inom fem år	170 214	201 234
Senare än fem år	26 522	49 378
	273 413	323 987

Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 3 349 tkr och motsvarar 4,7 procent av totala intäkten.

Not 4 Operationella leasingavtal

Årets kostnader för tomträttsavgälder/arrenden uppgick till 2 675 tkr (2 471) per år.

Not 5 Ersättning till revisorerna

Arvode till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ).

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, övriga	79	10
Ränteintäkter koncernföretag		0
	79	10
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, övriga	-25	-10
Räntekostnader koncernföretag	-8 127	-4 525
	-8 152	-4 535

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-5 900	0
Lämnade koncernbidrag	0	-33 297
	-5 900	-33 297

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-876
Justering avseende tidigare år	1	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 042	-1
Totalt redovisad skatt	-5 041	-877

Avstämning av skattekostnad

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		21 985		4 306
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,6	-4 529	20,6	-887
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-1		-3
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		17		12
Skatteeffekt av justering avseende skatter för föregående år		1		0
Övriga skattemässiga justeringar		-3		0
Ränteavdragsbegränsning		-527		0
Redovisad skattekostnad	22,9	-5 041	20,4	-877

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	530 599	477 584
Investeringar	30 289	53 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	560 888	530 599
Ingående avskrivningar	-130 314	-122 560
Årets avskrivningar	-18 627	-7 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 941	-130 314
Utgående restvärde enligt plan	411 947	400 285
Varav pågående arbete	63 743	98 195
Taxeringsvärde	614 059	614 059
Verkligt värde förvaltningsfastighet	2 112 000	2 138 000

Värderingsmetod

Ovan lämnas information om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Verkligt värde baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Värderingen sker enligt Humlegårdens värderingspolicy och genomförs av den oberoende fastighetsfirman Cushman & Wakefield. Fastigheterna värderas enligt RICS Red Book Principles. Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden under 10 år samt nuvärdet av ett restvärde år 11. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav.

Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Direktavkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Kassaflödet för drift-, underhålls-, och administrationskostnader baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Byggrätter värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av verkligt värde för byggrätten och verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

2024062016317

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 431	1 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 431	1 431
Ingående avskrivningar	-1 350	-1 332
Årets avskrivningar	-14	-18
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 364	-1 350
Utgående redovisat värde	67	81

Not 11 Hyres- och kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna	23	12
Förfallna upp till 30 dagar	27	0
Förfallna 31-360 dagar	403	0
	453	12

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61	56
Tomträtt	669	669
Övriga poster	39	392
Upplupna hyresrabatter	7 240	7 739
	8 009	8 856

Not 13 Förslag till vinstdisposition

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition (kronor)	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	47 797 228
årets vinst	16 943 588
	64 740 816
disponeras så att	
i ny räkning överföres	64 740 816

Not 14 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	6 900	1 000
	6 900	1 000

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Fövaltningsfastighet	13 208	8 165
	13 208	8 165

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 942	9 910
Övriga upplupna kostnader	1 369	4 741
	9 311	14 651

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	18 640	7 772
	18 640	7 772

Not 18 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Humlegården-koncernen vars moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), 556682-1202. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktioner mellan koncernföretag, tkr		
Inköp från andra koncernföretag	3 855	3 884
Räntekostnader till andra koncernföretag	8 127	4 525
Skulder till andra koncernföretag	329 065	344 047

Not 19 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm

Anneli Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Engelbrektsplans Fastighets AB, org. nr 556380-6537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Engelbrektsplans Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Engelbrektsplans Fastighets ABs 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Engelbrektsplans Fastighets 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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 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 revisionsred 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.



2024062016321

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Engelbrektsplans Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Engelbrektsplans Fastighets 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 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.

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 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 revisionsred 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

Penneo document key: SKO3E-ET4CE-24MM5-6Z1GJ-Y5JW7-1KS6P

2024062016522

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNELI JANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 27470ce1c33018[...]dba0cbd767e88

IP: 213.112.xxx.xxx

2024-06-04 06:22:45 UTC



FREDRIK SJÖLANDER (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[...]2c9533eade810

IP: 217.210.xxx.xxx

2024-06-04 15:53:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: SKO3E-ET4CE-24MM5-6Z1GJ-Y5JW7-1KS6P