

# Årsredovisning

för

## Edsbyn Industrifastigheter AB

556167-8854

Räkenskapsåret

2022-09-01 - 2023-08-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Edsbyn Industrifastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-12-01. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Edsbyn 2023-12-01



Josef Höbenreich

Styrelsen och verkställande direktören för Edsbyn Industrifastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 6 585 tkr (5 416 tkr). Resultatet efter finansnetto blev 3 452 tkr (2 711 tkr) och resultatet efter skatt 2 469 tkr (2 190 tkr).

Fastighetens driftnetto uppgick till 4 905 tkr (4 033 tkr), motsvarande 15,9 % (12,8 %) av fastighetens bokförda värde och 8,5 % (6,9 %) av det åsatta marknadsvärdet. Målet är att driftnettot ska vara minst 9 % av det åsatta marknadsvärdet.

Investeringar under året uppgår till 46 tkr (571 kr) och avser del av påbörjat utbyte av fönster på kontorsbyggnaden.

Kostnader för reparationer och underhåll under året uppgår till 541 tkr (383 tkr). Förutom sedvanligt yttre och inre underhåll fortgår renovering av lokaler i både fabriks- och kontorsbyggnaden samt energibesparande åtgärder.

Under året har elektriska jordtagsmätningar utförts vid fastigheten till en kostnad om 76 tkr.

## 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 hyressänkning till AB Edsbyverken. Ambitionen är att hyressänkningen ska trappas av successivt. Inräknat en indexuppräkning vid kommande årsskifte och en utökning av uthyrd yta för befintlig hyresgäst väntas en ökning av hyresintäkterna.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Rörelsens intäker	6 585	5 416	5 035	7 372	7 295
Resultat efter finansiella poster	3 452	2 711	2 304	4 173	3 339
Justerat eget kapital	20 516	19 888	19 852	19 370	18 302
Soliditet (%)	59,4	57,1	55,6	52,7	50,0
Tillgängliga likvida medel, tkr	3 839	2 819	3 400	3 325	1 884
Tillgängliga likvida medel, andel av rörelsens intäker (%)	58	52	68	45	26

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 30,8 mkr (31,5 mkr). Belåningen uppgick till 5,5 mkr (6,7 mkr). Amorteringstakten är 1,2 mkr/år.

2023121906131

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	7 580 079	2 190 156	14 770 235
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 190 156	-2 190 156	0
Utdelning		-2 100 000		-2 100 000
Årets resultat			2 469 195	2 469 195
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>7 670 235</b>	<b>2 469 195</b>	<b>15 139 430</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 670 235
årets vinst	2 469 195
	<b>10 139 430</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas (50 kronor per aktie) i ny räkning överföres	2 500 000 7 639 430 <b>10 139 430</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>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		6 584 600	5 416 446
		<b>6 584 600</b>	<b>5 416 446</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 606 944	-1 310 755
Personalkostnader	2	-72 740	-72 740
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 138 499	-1 127 038
		<b>-2 818 183</b>	<b>-2 510 533</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 766 417</b>	<b>2 905 913</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 703	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 086	-195 350
		<b>-314 383</b>	<b>-195 302</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 452 034</b>	<b>2 710 611</b>
Bokslutsdispositioner	3	-326 560	68 660
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 125 474</b>	<b>2 779 271</b>
Skatt på årets resultat	4, 5	-656 279	-589 115
<b>Årets resultat</b>		<b>2 469 195</b>	<b>2 190 156</b>

**Balansräkning** **Not** **2023-08-31** **2022-08-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	30 783 840	31 543 380
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 897 194	2 230 553
		<b>32 681 034</b>	<b>33 773 933</b>

---

**Summa anläggningstillgångar** **32 681 034** **33 773 933**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar		0	206 986
Övriga fordringar		3 820	501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 520	7 914
		<b>16 340</b>	<b>215 401</b>

---

**Kassa och bank** **1 838 942** **819 299**

---

**Summa omsättningstillgångar** **1 855 282** **1 034 700**

---

**SUMMA TILLGÅNGAR** **34 536 316** **34 808 633**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</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 eller förlust		7 670 235	7 580 079
Årets resultat		2 469 195	2 190 156
		<b>10 139 430</b>	<b>9 770 235</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 139 430</b>	<b>14 770 235</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	8	6 771 972	6 445 412
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	5 901 582	5 957 871
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 901 582</b>	<b>5 957 871</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	4 300 000	5 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 300 000</b>	<b>5 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	12	0	0
Skulder till kreditinstitut	11	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		206 352	67 463
Aktuella skatteskulder		64 244	0
Övriga skulder		228 398	216 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		724 338	650 823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 423 332</b>	<b>2 135 115</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 536 316</b>	<b>34 808 633</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 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. 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 utnyttjad checkkredit.

## Not 2 Medelantalet anställda

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Medelantalet anställda	1	1

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Återföring från periodiseringsfond	920 000	906 000
Avsättning till periodiseringsfond	-1 180 000	-714 000
Förändring av överavskrivningar	-66 560	-123 340
	<b>-326 560</b>	<b>68 660</b>

**Not 4 Skatt på årets resultat**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Aktuell skatt	-712 568	-441 340
Uppskjuten skatt	56 289	-147 775
	<b>-656 279</b>	<b>-589 115</b>

**Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt**

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022-09-01 -2023-08-31		2021-09-01 -2022-08-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 125 474		2 779 271
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-643 848	20,60	-572 530
Ej avdragsgilla kostnader		-69		-52
Ej skattepliktiga intäkter		684		
Beräknad skattereduktion		18 257		
Skatteeffekt på återfört belopp från periodiseringsfond		-11 371		-11 198
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-19 932		-5 335
Skatteeffekt av temporära skillnader avseende avskrivningar på byggnader		56 288		147 775
Förändring av skatt på temporära skillnader		-56 288		-147 775
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,00</b>	<b>-656 279</b>	<b>21,20</b>	<b>-589 115</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	24 575 878	24 575 878
Inköp	45 600	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 621 478</b>	<b>24 575 878</b>
Ingående avskrivningar	-6 564 498	-6 072 270
Årets avskrivningar	-493 140	-492 228
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 057 638</b>	<b>-6 564 498</b>
Ingående uppskrivningar	13 532 000	13 844 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-312 000	-312 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>13 220 000</b>	<b>13 532 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 783 840</b>	<b>31 543 380</b>

Taxeringsvärden byggnader	35 230 000	35 230 000
Taxeringsvärden mark	7 112 000	7 112 000
	<b>42 342 000</b>	<b>42 342 000</b>
Bokfört värde byggnader	27 993 565	27 993 565
Bokfört värde mark	3 549 815	3 549 815
	<b>31 543 380</b>	<b>31 543 380</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 2 135 382 kr (f.å 2 621 677 kr).

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 812 654	3 241 859
Inköp		570 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 812 654</b>	<b>3 812 654</b>
Ingående avskrivningar	-1 582 101	-1 259 291
Årets avskrivningar	-333 359	-322 810
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 915 460</b>	<b>-1 582 101</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 897 194</b>	<b>2 230 553</b>

#### Not 8 Obeskattade reserver

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 524 472	1 457 912
Periodiseringsfond 2015/2016		0
Periodiseringsfond 2016/2017	0	920 000
Periodiseringsfond 2017/2018	1 100 000	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	
	<b>6 771 972</b>	<b>6 445 412</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-19 932	-5 335

### Not 9 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader för bolagets fastigheter

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	5 957 871	5 810 096
Årets förändring	-56 289	147 775
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 901 582</b>	<b>5 957 871</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

Avseende skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
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 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Skulder till kreditinstitut, Swedbank	5 500 000	6 700 000
	<b>5 500 000</b>	<b>6 700 000</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 (föregående år 700 tkr).

### Not 12 Checkräkningskredit

	2023-08-31	2022-08-31
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 Tor Wådell  
Ordförande

*Jochum Pihl*

Jochum Pihl Jochum Pihl

*Katarina Svender*

Katarina Svender Katarina Svender

*H*

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 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 2022-09-01 -- 2023-08-31.

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 2023 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 2022-09-01 -- 2023-08-31 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 "Revisorers 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.

### *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 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

Ernströms Revisionsbyrå KB

*Mikael Ernström*

Mikael Ernström  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

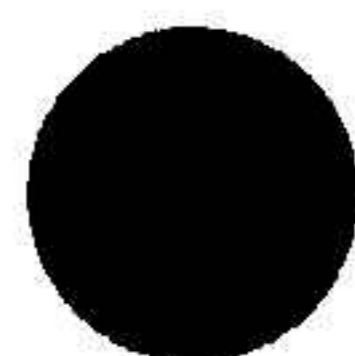
Dokumentnamn:  
EIFAB - ÅR 2023

Unikt dokument-id:  
4c5d624f-e933-4b45-9917-f902161640ac

Dokumentets fingeravtryck:  
e43e236dcc25cbdb358d9991a695a70f2502bb628d4fbd912138a4b1d1371effddb39b75865c4c2fe932  
4378bf798e062f07ea8a2f5275d0212ffc408afce3e6

2023121906145

## Undertecknare



Tor Wådell

E-post: tor@wadell.se  
Enhet: Edge 118.0.2088.61 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 81.227.242.39

Signerad med BankID: TOR WÅDELL  
(193804187734)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-10-26 13:59:51 UTC

*Tor Wådell*



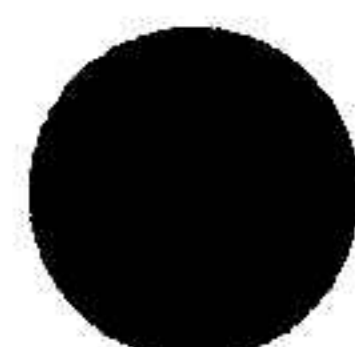
Katarina Svender

E-post: katarina.svender@carwallas.se  
Enhet: Edge 118.0.2088.69 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 87.249.165.87

Signerad med BankID: KATARINA  
SVENDER (196907137522)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-10-26 14:52:19 UTC

*Katarina Svender*



Josef Höbenreich

E-post: josef.hobenreich@gmail.com  
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.2 (smartphone)  
IP nummer: 78.72.93.248

Signerad med BankID: JOSEF  
HÖBENREICH (194601309356)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-10-26 21:01:16 UTC

*JH*



Jochum Pihl

E-post: jochum.pihl@nefab.com  
Enhet: Safari 15.6.1 on Unknown macOS 10.15.6  
(smartphone)  
IP nummer: 217.198.193.17

Signerad med BankID: Jochum Pihl  
(195210253554)

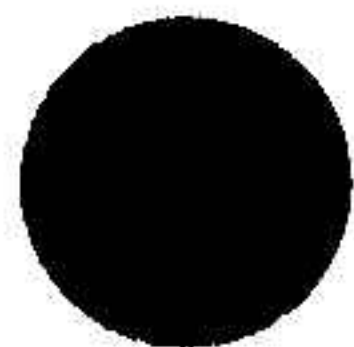
Betrodd tidsstämpel:  
2023-10-28 14:08:12 UTC

*Jochum Pihl*



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 118.0.2088.76 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 91.195.154.82

Signerad med BankID: Per Mikael  
Ernström (196509107519)

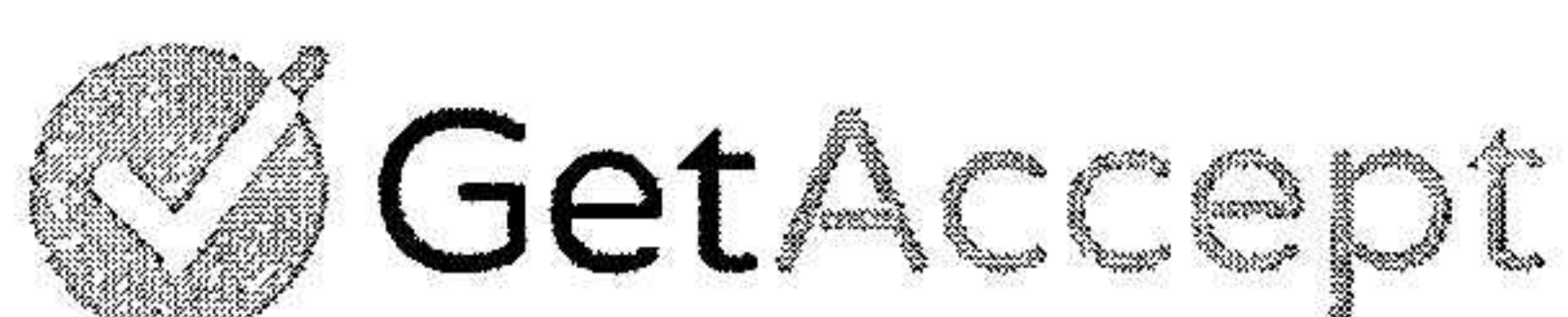
Betrodd tidsstämpel:  
2023-10-30 22:25:40 UTC

*Mikael Ernström*

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-10-30 22:25:40 UTC

2023121906146



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