

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Josef Engström avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	8
Noter	9

Styrelsens säte: Linköping

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

### Fastställelseintyg

Undertecknad VD i **Fastighets AB Josef Engström** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **11 april 2023**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Västervik 2023-04-11

  
Henrik Jedberger

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lönsamheten har under året försämrats i takt med höjda energipriser och räntekostnader. En solcellsanläggning har varit i drift på en av fastigheterna i Linköping under hela räkenskapsåret, vilket har dämpat energikostnadsökningarna något. Ytterligare två fastigheter i Linköping har fått solceller installerade som planeras sättas i drift under kvartal två 2023. När alla tre anläggningarna är i full drift beräknas ca 30% av koncernens totala elförbrukning på årsbasis komma från egenproducerad el.

Hysesintäkterna höjdes enligt avtal med 10,9% per första januari 2023. Detta tillsammans med effekterna av solcellsanläggningarna innebär att fastigheterna kommer att generera positiva överskott igen under 2023. Fastigheterna har värderats per den 31 december 2022 av en oberoende värderingspart. Det sammanlagda marknadsvärdet har ökat med +18,1% sedan förra externa värderingen för två år sedan och uppgår nu till 360 100 tkr. Bokfört värde är 239 434 tkr.

Bolaget har bytt namn till Fastighets AB Josef Engström under 2022.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bil AB Josef Engström, org. nr 556489-5992 med säte i Västervik.

Flerårsöversikt*	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	31 162	26 104	15 987	36 773
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 335	1 074	2 644	4 609
Rörelsemarginal (%)	8,8%	14,0%	25,6%	15,6%
Avkastning på eget kapital (%)	-3,9%	3,4%	8,9%	16,0%
Balansomslutning (tkr)	259 985	258 357	129 995	124 608
Soliditet (%)	13,7%	12,7%	23,5%	22,9%
Antal anställda	0	0	0	0

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	14 638 697
Årets resultat	3 334 102
	<b>17 972 799</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 972 799
	<b>17 972 799</b>

**Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		31 161 925	26 104 228
<b>Bruttoresultat</b>		<b>31 161 925</b>	<b>26 104 228</b>
Försäljningskostnader		-16 063 473	-11 815 337
Administrationskostnader	2	-12 372 064	-10 627 470
Övriga rörelseintäkter		967	1 342
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3,4,5</b>	<b>2 727 355</b>	<b>3 662 763</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211 840	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 273 836	-2 588 415
		<b>-4 061 996</b>	<b>-2 588 415</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 334 641</b>	<b>1 074 348</b>
Bokslutsdispositioner	7	5 208 617	618 349
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 873 976</b>	<b>1 692 697</b>
Skatt på årets resultat	8	-539 874	-425 150
<b>Årets resultat</b>		<b>3 334 102</b>	<b>1 267 547</b>

**Balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	239 463 733	242 770 654
Inventarier, verktyg och installationer	10	11 323 853	11 776 858
Pågående nyanläggningar och förskott	11	7 220 197	126 406
		<b>258 007 783</b>	<b>254 673 918</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>258 007 783</b>	<b>254 673 918</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		6 676	85 349
Aktuell skattefordran		636 970	865 542
Övriga fordringar		900 263	2 369 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	433 581	362 681
		<b>1 977 490</b>	<b>3 682 936</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 977 490</b>	<b>3 682 936</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>259 985 273</b>	<b>258 356 854</b>

**Balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Reservfond		2 000 000	2 000 000
		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 638 697	13 371 150
Årets resultat		3 334 102	1 267 547
		<b>17 972 799</b>	<b>14 638 697</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 972 799</b>	<b>26 638 697</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	13	<b>7 119 874</b>	<b>7 628 491</b>
<b>Avsättningar</b>	14		
Uppskjuten skatteskuld		3 707 196	3 167 322
		<b>3 707 196</b>	<b>3 167 322</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Skulder till kreditinstitut		122 504 071	117 862 071
Skulder till koncernföretag		57 511 290	57 511 290
		<b>180 015 361</b>	<b>175 373 361</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	16	19 443 424	1 244 282
Skulder till kreditinstitut		7 980 000	10 488 000
Leverantörsskulder		4 843 678	3 979 009
Skulder till koncernföretag		4 417 041	27 846 327
Övriga skulder		865 400	553 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 620 500	1 438 155
		<b>39 170 043</b>	<b>45 548 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>259 985 273</b>	<b>258 356 854</b>

Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<b>Totalt</b>
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2021-01-01	10 000 000	2 000 000	10 772 592	2 598 558	<b>25 371 150</b>
Omföring resultat föregående år	0	0	2 598 558	-2 598 558	<b>0</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Årets resultat	0	0	0	1 267 547	<b>1 267 547</b>
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>10 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>13 371 150</b>	<b>1 267 547</b>	<b>26 638 697</b>
Omföring resultat föregående år			1 267 547	-1 267 547	<b>0</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning					<b>0</b>
Årets resultat				3 334 102	<b>3 334 102</b>
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>10 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>14 638 697</b>	<b>3 334 102</b>	<b>29 972 799</b>
				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Erhållna villkorade aktieägartillskott ingående i balanserat resultat				1 600 000	1 600 000

**Kassaflödesanalys**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 727 355	3 662 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. Avskrivningar och nedskrivningar		9 731 730	7 872 395
		<b>12 459 085</b>	<b>11 535 158</b>
Erhållen ränta		211 840	0
Erlagd ränta		-4 273 836	-2 588 415
Betald inkomstskatt		228 572	-685 691
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>8 625 661</b>	<b>8 261 052</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		1 476 874	-2 025 942
Förändring av rörelseskulder		-22 070 082	16 509 349
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-11 967 547</b>	<b>22 744 459</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-13 065 595	-133 343 120
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-13 065 595</b>	<b>-133 343 120</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Erhållna koncernbidrag		4 700 000	1 700 000
Upptagna lån		10 000 000	117 703 361
Amortering av lån		-7 866 000	-9 564 000
Förändring av checkräkningskredit		18 199 142	759 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>25 033 142</b>	<b>110 598 661</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Koncerttillhörighet

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bil AB Josef Engström, Org nr 556489-5992 med säte i Västervik som upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som Fastighets AB Josef Engström ingår i.

#### 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.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### Leasingavtal

Företaget har inte ingått några leasingavtal under räkenskapsåret eller närmast föregående räkenskapsår.

#### *Företaget som leasetagare*

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över perioden.

Företaget har inte ingått några leasingavtal under räkenskapsåret eller närmast föregående räkenskapsår.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

### Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	
Tak	20 år
Stomme	50-100 år
Stammar	40 år
Installationer	20-25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

### Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

### Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### Not 2 Arvode till revisorer

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	45 000	55 000
	<b>45 000</b>	<b>55 000</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har under räkenskapsåret ej haft någon anställd personal och några löner och ersättningar har ej betalats ut.

### Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0%	24%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	98%	99%

**Not 5 Av- och nedskrivningarnas fördelning per funktion**

	2022	2021
Försäljningskostnader	1 946 346	1 574 479
Administrationskostnader	7 785 384	6 297 915
	<b>9 731 730</b>	<b>7 872 394</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	1 178 893	923 315
Övriga räntekostnader	3 094 943	1 665 100
	<b>4 273 836</b>	<b>2 588 415</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	4 700 000	1 700 000
Återföring från periodiseringsfond	1 500 000	1 300 000
Avsättning till periodiseringsfond	0	0
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-991 383	-2 381 651
	<b>5 208 617</b>	<b>618 349</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
Aktuell skatt	0	-10 731
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-539 874	-414 419
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-539 874</b>	<b>-425 150</b>

**Avstämning av effektiv skattesats**

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>3 873 976</b>	<b>1 692 697</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	798 039	348 696
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Skatteavdrag investeringar	-307 993	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1 452 040	1 227 951
Uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter	539 874	414 419
Ej skattepliktiga intäkter	-1 942 086	-1 565 915
<b>Redovisad skatt</b>	<b>539 874</b>	<b>425 151</b>
Effektiv skattesats	13,9%	25,1%

**Not 9 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 931 325	167 056 774
Årets anskaffningar	4 518 859	94 529 392
Omklassificeringar	118 485	33 345 159
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>299 568 669</b>	<b>294 931 325</b>
Ingående avskrivningar	-52 160 671	-45 301 639
Årets avskrivningar	-7 944 265	-6 859 032
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 104 936</b>	<b>-52 160 671</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>239 463 733</b>	<b>242 770 654</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 426 460	7 103 079
Årets anskaffningar	1 334 460	194 381
Omklassificeringar	0	11 129 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 760 920</b>	<b>18 426 460</b>
Ingående avskrivningar	-6 649 602	-5 636 240
Årets avskrivningar	-1 787 465	-1 013 362
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 437 067</b>	<b>-6 649 602</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 323 853</b>	<b>11 776 858</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 406	5 981 218
Årets anskaffningar	7 212 276	38 619 357
Omklassificeringar	-118 485	-44 474 169
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 220 197</b>	<b>126 406</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	72 588	362 681
Övriga förutbetalda kostnader	360 993	0
	<b>433 581</b>	<b>362 681</b>

**Not 13 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2020	700 000	700 000
Periodiseringsfond avsatt 2016	0	1 500 000
Periodiseringsfond avsatt 2017	1 580 000	1 580 000
Akkumulerade överavskrivningar	4 839 874	3 848 491
	<b>7 119 874</b>	<b>7 628 491</b>

**Not 14 Avsättningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	3 167 322	2 752 903
Årets avsättningar	539 874	414 419
	<b>3 707 196</b>	<b>3 167 322</b>

Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>		
Temporära skillnader på fastigheter	3 707 196	3 167 322
Total uppskjutna skatteskulder	<b>3 707 196</b>	<b>3 167 322</b>

**Not 15 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	39 900 000	52 440 000
	<b>39 900 000</b>	<b>52 440 000</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	82 604 071	65 422 071
	<b>82 604 071</b>	<b>65 422 071</b>

**Not 16 Checkräkningskredit**

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kredit	21 500 000	3 000 000
Utnyttjad kredit	19 443 424	1 244 282

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	1 620 500	1 438 155
	<b>1 620 500</b>	<b>1 438 155</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

**2022-12-31      2021-12-31**

**Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:**

Företagsinteckningar

4 000 000      4 000 000

Fastighetsinteckningar

172 000 000      158 000 000

**Summa ställda säkerheter**

**176 000 000      162 000 000**

**Not 19 Eventualförpliktelser**

**2022-12-31      2021-12-31**

Eventualförpliktelser

Inga      Inga

**Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagens slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut.

**Not 21 Disposition av vinst eller förlust**

**Förslag till resultatdisposition**

**2022-12-31      2021-12-31**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat

14 638 697      13 371 150

Årets resultat

3 334 102      1 267 547

**17 972 799      14 638 697**

disponeras så att

i ny räkning överföres

17 972 799      14 638 697

**17 972 799      14 638 697**

**Not 22 Nyckeltalsdefinitioner**

*Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

*Justerat eget kapital*

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

*Avkastning på eget kapital*

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

*Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsredovisningen har undertecknats av samtliga den 11/4 2023

  
Henrik Jedberger  
Verkställande direktör

  
Urban Engström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2023  
Ernst & Young AB

  
Peter von Knorring  
Auktoriserad Revisor



Building a better  
working world

2023063007755

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Josef Engström, org.nr 556061-4835

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Josef Engström för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Josef Engströms finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Josef Engström 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 att 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 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.



Building a better  
working world

2023063007756

## 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 av Fastighets AB Josef Engström för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Josef Engström enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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 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.

Norrköping den 11 april 2023

Ernst & Young AB

Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor