

# Årsredovisning

## Fastighets AB Josef Engström

Org.nr 556061-4835

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

2025062320422

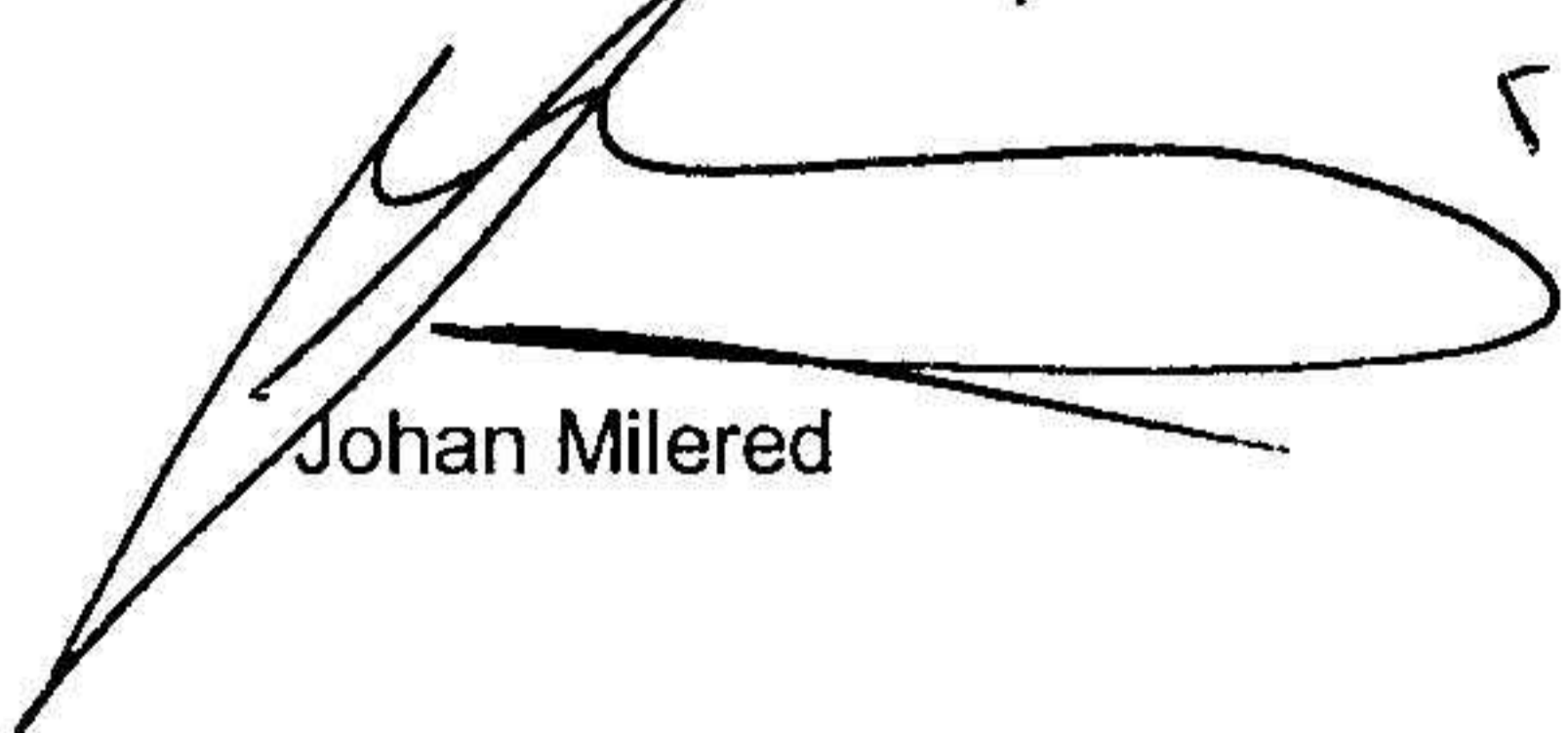
### Fastställelseintyg

Undertecknad VD intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 april 2025  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Västervik den 22 april 2025

Johan Milered



## Årsredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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: Västervik

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet har förbättrats under året jämfört med föregående år, främst kopplat till hyreshöjningar på ca 10%, sänkta elkostnader på grund av att fyra av sex fastigheter nu har haft solceller på taken hela året samt förbättrat räntenetto tack vare sänkta låneräntor. Fastighetsbeståndet har värderats per den 31 december 2024 av en oberoende värderingspart. Det sammanlagda marknadsvärdet har ökat med +2,4% sedan förra externa värderingen för två år sedan och uppgår nu till 368 900 tkr. Bokfört värde är 239 591 tkr.

### Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Två räntesänkningar har hittills skett i början av 2025 med sammanlagt -0,5%. De tidigare prognostiserade räntesänkningarna fram till halvårsskiftet är nu mera osannolika med tanke på den osäkra framtiden i världsekonomin. Den allmänna bedömningen är nu istället att räntan ligger still ett tag för att senare under året vända uppåt igen. Det ger en fortsatt belastning på finansnettot.

### Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt*	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	37 661	34 200	31 162	26 104
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-888	-2 903	-1 335	1 074
Rörelsemarginal (%)	22,2%	19,8%	8,8%	14,0%
Avkastning på eget kapital (%)	-1,6%	-6,6%	-3,9%	3,4%
Balansomslutning (tkr)	304 239	281 463	259 985	258 357
Soliditet (%)	20,5%	18,4%	13,7%	12,7%
Antal anställda	0	0	0	0

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	35 487 622
Årets resultat	10 820 772
	<b>46 308 394</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	46 308 394
	<b>46 308 394</b>

2025062320425

**Resultaträkning**

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter		37 660 703	34 199 685
Fastighetskostnader		-14 409 181	-15 603 186
<b>Driftnetto</b>		<b>23 251 522</b>	<b>18 596 499</b>
Avskrivningar		-11 085 634	-10 579 505
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>12 165 888</b>	<b>8 016 994</b>
Övriga rörelseintäkter		85 574	1 749 616
Övriga rörelsekostnader		-3 878 564	-2 998 836
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,3,4</b>	<b>8 372 898</b>	<b>6 767 774</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 462 324	43 568
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-10 723 262	-9 714 358
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-888 040</b>	<b>-2 903 016</b>
Bokslutsdispositioner	6	14 600 000	25 098 523
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 711 960</b>	<b>22 195 507</b>
Skatt på årets resultat	7	-2 891 188	-4 680 684
<b>Årets resultat</b>		<b>10 820 772</b>	<b>17 514 823</b>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	239 591 819	245 932 530
Inventarier, verktyg och installationer	9	8 995 374	10 819 604
Pågående nyanläggningar och förskott	10	17 820	17 820
		<b>248 605 013</b>	<b>256 769 954</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>248 605 013</b>	<b>256 769 954</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	34 749
Fordringar hos koncernföretag		54 703 372	23 660 325
Övriga fordringar		214 116	307 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	716 491	690 602
		<b>55 633 979</b>	<b>24 693 494</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>55 633 979</b>	<b>24 693 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>304 238 992</b>	<b>281 463 448</b>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<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		35 487 622	17 972 799
Årets resultat		10 820 772	17 514 823
		<b>46 308 394</b>	<b>35 487 622</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 308 394</b>	<b>47 487 622</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	12	<b>5 221 351</b>	<b>5 321 351</b>
<b>Avsättningar</b>	13		
Uppskjuten skatteskuld		4 561 625	4 134 352
		<b>4 561 625</b>	<b>4 134 352</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Skulder till kreditinstitut		141 326 401	122 896 735
Skulder till koncernföretag		57 511 290	57 511 290
		<b>198 837 691</b>	<b>180 408 025</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	15	18 996 071	20 005 625
Skulder till kreditinstitut		10 332 000	8 293 668
Leverantörsskulder		1 373 869	2 917 857
Skulder till koncernföretag		2 947 855	7 099 405
Aktuella skatteskulder		884 643	3 048 778
Övriga skulder		1 731 538	1 731 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 043 955	1 015 595
		<b>37 309 931</b>	<b>44 112 098</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>304 238 992</b>	<b>281 463 448</b>

2025062320428

**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 2023-01-01	10 000 000	2 000 000	14 638 697	3 334 102	<b>29 972 799</b>
Omföring resultat föregående år	0	0	3 334 102	-3 334 102	<b>0</b>
Årets resultat	0	0	0	17 514 823	<b>17 514 823</b>
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>10 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>17 972 799</b>	<b>17 514 823</b>	<b>47 487 622</b>
Omföring resultat föregående år			17 514 823	-17 514 823	<b>0</b>
Årets resultat				10 820 772	10 820 772
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>10 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>35 487 622</b>	<b>10 820 772</b>	<b>58 308 394</b>
				<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Erhållna villkorade aktieägartillskott ingående i balanserat resultat				1 600 000	1 600 000

**Kassaflödesanalys**

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	8 372 898	6 767 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. Avskrivningar och nedskrivningar	11 085 634	10 579 505
	<b>19 458 532</b>	<b>17 347 279</b>
Erhållen ränta	1 462 324	43 568
Erlagd ränta	-10 723 262	-9 714 358
Betald inkomstskatt	-4 628 050	-567 780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 569 544</b>	<b>7 108 709</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-16 440 485	-52 974
Förändring av rörelseskulder	-5 666 810	1 017 408
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-16 537 751</b>	<b>8 073 143</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 920 693	-9 341 675
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 920 693</b>	<b>-9 341 675</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	30 000 000	9 000 000
Amortering av lån	-9 532 002	-8 293 669
Förändring av checkräkningskredit	-1 009 554	562 201
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>19 458 444</b>	<b>1 268 532</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 netto redovisas 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 lagstads. 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 nyttjandeperioder.

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

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	66 000	63 500
	<b>66 000</b>	<b>63 500</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

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0%	0%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	99%	99%

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader till koncernföretag	2 148 828	2 153 515
Övriga räntekostnader	8 574 434	7 560 843
	<b>10 723 262</b>	<b>9 714 358</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Erhållet koncernbidrag	14 500 000	23 300 000
Återföring från periodiseringsfond	0	2 280 000
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	100 000	-481 477
	<b>14 600 000</b>	<b>25 098 523</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aktuell skatt	-2 463 915	-4 253 528
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-427 273	-427 156
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-2 891 188</b>	<b>-4 680 684</b>

**Avstämning av effektiv skattesats**

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>13 711 960</b>	<b>22 195 507</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	2 824 664	4 572 274
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1 695 408	1 627 697
Uppskjuten skatt på temporära skillnader i fastigheter	427 273	427 156
Ej skattepliktiga intäkter	-2 054 671	-1 964 444
Justering avseende tidigare år	-1 485	18 000
<b>Redovisad skatt</b>	<b>2 891 188</b>	<b>4 680 684</b>
Effektiv skattesats	21,1%	21,1%

**Not 8 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	314 742 015	299 568 669
Årets anskaffningar	2 801 193	8 260 469
Omklassificeringar	0	6 912 877
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>317 543 208</b>	<b>314 742 015</b>
Ingående avskrivningar	-68 809 485	-60 104 936
Årets avskrivningar	-9 141 904	-8 704 549
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-77 951 389</b>	<b>-68 809 485</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>239 591 819</b>	<b>245 932 530</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 131 626	19 760 920
Årets anskaffningar	119 500	1 081 206
Omklassificeringar	0	289 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 251 126</b>	<b>21 131 626</b>
Ingående avskrivningar	-10 312 022	-8 437 067
Årets avskrivningar	-1 943 731	-1 874 955
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 255 753</b>	<b>-10 312 022</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 995 373</b>	<b>10 819 604</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 820	7 220 197
Årets anskaffningar	0	0
Omklassificeringar	0	-7 202 377
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 820</b>	<b>17 820</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	282 183	113 966
Övriga förutbetalda kostnader	434 308	576 636
	<b>716 491</b>	<b>690 602</b>

**Not 12 Obeskattade reserver**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2020	0	0
Periodiseringsfond avsatt 2017	0	0
Akkumulerade överavskrivningar	5 221 351	5 321 351
	<b>5 221 351</b>	<b>5 321 351</b>

**Not 13 Avsättningar**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	4 134 352	3 707 196
Årets avsättningar	427 273	427 156
	<b>4 561 625</b>	<b>4 134 352</b>

Specifikation uppskjutna skatteskulder och skattefordringar

<i>Uppskjutna skatteskulder</i>	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader på fastigheter	4 561 625	4 134 352
Total uppskjutna skatteskulder	<b>4 561 625</b>	<b>4 134 352</b>

**Not 14 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	41 328 000	41 468 340
	<b>41 328 000</b>	<b>41 468 340</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	99 998 401	81 428 395
	<b>99 998 401</b>	<b>81 428 395</b>
	<b>0</b>	

**Not 15 Checkräkningskredit**

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kredit	21 500 000	21 500 000
Utnyttjad kredit	18 996 071	20 005 625

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	1 043 955	1 015 595
	<b>1 043 955</b>	<b>1 015 595</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</b>		
Företagsinteckningar	4 000 000	4 000 000
Fastighetsinteckningar	185 000 000	172 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>189 000 000</b>	<b>176 000 000</b>

**Not 18 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagens slut**  
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut.

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

<b>Förslag till resultatdisposition</b>	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserat resultat	35 487 622	17 972 799
Årets resultat	10 820 772	17 514 823
	<b>46 308 394</b>	<b>35 487 622</b>
disponeras så att		
i ny räkning överföres	46 308 394	35 487 622
	<b>46 308 394</b>	<b>35 487 622</b>

**Not 21 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.

Fastighets AB Josef Engström  
556061-4835

2025062320436

Västervik den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Milered  
Verkställande direktör

Urban Engström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Peter von Knorring  
Auktoriserad Revisor

Penneo dokumentnyckel: VUKOO-Q5B2W-WR5PE-6ZYN1-NEGEX-TY25T

2025062320437

# 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."

**Johan Olov Milered**

Verkställande direktör

Serienummer: 37fc61de8dd66a[...]9dbb467dde971

IP: 83.241.xxx.xxx

2025-04-22 11:30:12 UTC



**URBAN ENGSTRÖM**

Styrelseledamot

Serienummer: 703e9bb43a77b5[...]c75532de5f943

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-04-22 11:36:35 UTC



**PETER VON KNORRING**

Auktoriserad revisor

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-22 14:50:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: VUKOO-Q5B2W-WR5PE-6ZYN1-NEGEX-TY25T



2025062320438

## 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 innehåll 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.

Penneo dokumentnyckel: QQ1K8-58ADG-ZE4FN-704MJ-E28C4-QANEI



2025062320439

## 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionsred 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 revisioner 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

*Peter von Knorring*

Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: QQ1K8-58ADG-ZE4FN-704MJ-E28C4-QANEI

# PENNEO

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

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

**PETER VON KNORRING (SSN-validerad)**

Signing Partner

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-22 14:49:03 UTC



2025062320440

Penneo dokumentnyckel: QQ1K8-58ADG-ZE4FN-704MJ-E28C4-QANEI

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.