

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighets AB Moderna Bostäder

Org.nr. 556021-3521

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-förändringar i eget kapital	6
-noter	7
-underskrifter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-09.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av
Mikael Eskils, Styrelseledamot
2026-04-24

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, TSEK.

Verksamheten

Säte

Företagets säte är Stockholm.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget skall äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Nederland Mindre 21. Fastighetsförvaltningen handläggs av Wallfast AB. Inga personer har varit anställda och inga löner har utgått under redovisningsåret.

Inget väsentligt har hänt under räkenskapsåret.

Hållbarhetsupplysning

Miljöfrågor är en viktig del av bolagets arbete och är integrerad i all verksamhet.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 752	6 445	4 867	4 125	3 976
Rörelsemarginal (%)	53	58	54	30	26
Balansomslutning	90 623	87 036	87 022	87 316	87 947
Soliditet (%)	3	1	1	1	2

Definitioner av nyckeltal, se noter

Resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

2 110 676
2 110 676

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Fastighets AB Moderna Bostäder

Org.nr. 556021-3521

RESULTATRÄKNING		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter		6 752	6 445
Övriga rörelseintäkter		<u>28</u>	<u>30</u>
		6 780	6 475
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 096	-1 775
Övriga externa kostnader		-99	-65
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-917	-888
Övriga rörelsekostnader		<u>-84</u>	<u>0</u>
		-3 196	-2 728
Rörelseresultat		3 584	3 747
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		1 390	2 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	<u>-2 935</u>	<u>-4 278</u>
		-1 545	-1 499
Resultat efter finansiella poster		2 039	2 248
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 113	0
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>-2 477</u>
		1 113	-2 477
Resultat före skatt		3 152	-229
Skatt på årets resultat		-939	-233
Årets resultat		<u>2 213</u>	<u>-462</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	18 400	14 175
Inventarier, verktyg och installationer	4	19	37
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>1 601</u>	<u>6 200</u>
		20 020	20 412
Summa anläggningstillgångar		20 020	20 412
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13	0
Fordringar hos koncernföretag		70 574	66 575
Övriga fordringar		0	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>16</u>	<u>28</u>
		70 603	66 624
Summa omsättningstillgångar		70 603	66 624
SUMMA TILLGÅNGAR		90 623	87 036

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		600	600
Reservfond		<u>120</u>	<u>120</u>
		720	720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-102	360
Årets resultat		<u>2 213</u>	<u>-462</u>
		2 111	-102
Summa eget kapital		<u>2 831</u>	<u>618</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		<u>1 650</u>	<u>712</u>
Summa avsättningar		1 650	712
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		<u>84 600</u>	<u>84 600</u>
Summa långfristiga skulder		84 600	84 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		215	192
Skulder till koncernföretag		428	428
Övriga skulder		2	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>897</u>	<u>480</u>
Summa kortfristiga skulder		1 542	1 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 623	87 036

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	600	120	360	-462	618
Balanseras i ny räkning			-462	462	0
Årets resultat				2 213	2 213
Belopp vid årets utgång	<u>600</u>	<u>120</u>	<u>-102</u>	<u>2 213</u>	<u>2 831</u>

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Ränta

Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Erhållet/lämnat koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

NOTER

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	Antal år
Stomme	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	50 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	25-50 år
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	40-50 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm.	15 år
Markanläggningar	20 år

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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

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

NOTER

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Eventuelltillgångar och eventualefterpliktelser

En eventualefterpliktelse är:

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

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

NOTER

Not 2	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
	Räntekostnader kreditinstitut	2 935	4 090
	Övriga finansiella kostnader	0	188
		<u>2 935</u>	<u>4 278</u>
Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	22 595	20 928
	Försäljningar/utrangeringar	-281	1 667
	Omklassificeringar	5 207	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>27 521</u>	<u>22 595</u>
	Ingående avskrivningar	-8 420	-7 551
	Försäljningar/utrangeringar	197	0
	Årets avskrivningar	-898	-869
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 121</u>	<u>-8 420</u>
	Utgående redovisat värde	<u>18 400</u>	<u>14 175</u>
	Redovisat värde byggnader	17 474	13 250
	Redovisat värde mark	925	925
		<u>18 399</u>	<u>14 175</u>
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	406	406
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>406</u>	<u>406</u>
	Ingående avskrivningar	-368	-349
	Årets avskrivningar	-19	-19
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-387</u>	<u>-368</u>
	Utgående redovisat värde	<u>19</u>	<u>38</u>

Jämförelsesiffrorna har reviderats på grund av felaktiga ingångsvärden.

NOTER

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	6 200	2 665
	Inköp	608	0
	Försäljningar/utrangeringar	0	3 535
	Omklassificeringar	-5 207	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 601</u>	<u>6 200</u>
	Utgående redovisat värde	<u>1 601</u>	<u>6 200</u>
Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	84 600	84 600
Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	84 600	84 600
	Summa ställda säkerheter	<u>84 600</u>	<u>84 600</u>
Not 8	Upplysning om moderföretag		
	Bolaget är dotterbolag till Wallfast, org.nr. 556399-8474, säte Stockholm		
	Moderbolaget upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen.		
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Rörelsemarginal		
	Rörelseresultat i procent av omsättningen		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
	Balansomslutning:		
	Totala tillgångar		

Fastighets AB Moderna Bostäder

Org.nr. 556021-3521

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17

Mikael Eskils

Mikael Eskils

Styrelseledamot Verkställande direktör

2026-03-18

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2026.

KPMG AB

Mattias Johansson

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Moderna Bostäder, org.nr 556021-3521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Moderna Bostäder för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Moderna Bostäders finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Moderna Bostäder 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 revisionsssed 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 Fastighets AB Moderna Bostäder för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Moderna Bostäder enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa av.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2026-03-19

KPMG AB

Mattias Johansson

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor