

# Årsredovisning

för

## MODB LSS AB

559239-4497

Räkenskapsåret

2025

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-21.

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:**

Samuel Eric Fischbein, Styrelseledamot  
2026-04-22

Styrelsen för MODB LSS AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mofast Invest II AB , org.nr 559239-4448.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året avyttrat dotterbolaget Mofast Bertil AB, 559405-3794 samt fastigheten Friggåker 27:2.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation, och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag för eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget. Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

### Miljöpåverkan

Bolagets och koncernens övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mest möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	16 559	16 218	14 047	14 183
Rörelseresultat	2 265	1 584	-10 814	-1 574
Resultat efter finansiella poster	-4 399	-2 267	-23 408	-6 325
Balansomslutning	178 736	188 117	187 221	199 957
Soliditet (%)	1	1	0	1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 459 951
årets förlust	-4 459 510
	<b>441</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	441
	<b>441</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3, 4	16 559 <b>16 559</b>	16 218 <b>16 218</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	5	-4 329	-6 253
Övriga externa kostnader	6	-3 923	-3 968
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		513	-346
Övriga rörelsekostnader		-6 555	-4 067
		<b>-14 294</b>	<b>-14 633</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 265</b>	<b>1 584</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		760	1 847
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	74	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 497	-5 699
		<b>-6 663</b>	<b>-3 851</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 399</b>	<b>-2 267</b>
Bokslutsdispositioner		1 162	-3 956
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 236</b>	<b>-6 223</b>
Skatt på årets resultat	9	-1 223	-971
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 460</b>	<b>-7 194</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	172 342	173 563
Inventarier, verktyg och installationer	11	545	578
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	83	3 238
		<b>172 970</b>	<b>177 380</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	13, 14	3 484	3 478
Fordringar hos koncernföretag		1 589	707
Uppskjuten skattefordran	15	1 222	2 444
		<b>6 295</b>	<b>6 629</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>179 266</b>	<b>184 009</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	16, 17	41	209
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	133	73
		<b>177</b>	<b>282</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 379</b>	<b>3 825</b>
		<b>3 556</b>	<b>4 107</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**182 821**

**188 117**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	25	25
		<b>25</b>	<b>25</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 460	9 079
Årets resultat		-4 460	-7 194
		<b>0</b>	<b>1 885</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25</b>	<b>1 910</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		0	145
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		179 150	170 925
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>179 150</b>	<b>170 925</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		279	1 029
Skulder till koncernföretag		0	9 624
Aktuella skatteskulder		1	588
Övriga skulder		350	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 016	3 771
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 646</b>	<b>15 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>182 821</b>	<b>188 117</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>25</b>	<b>22 251</b>	<b>-22 172</b>	<b>104</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-22 172	22 172	0
Årets resultat			-7 194	-7 194
Aktieägartillskott		9 000		9 000
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>25</b>	<b>9 079</b>	<b>-7 194</b>	<b>1 910</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>25</b>	<b>9 079</b>	<b>-7 194</b>	<b>1 910</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-7 194	7 194	0
Årets resultat			-4 460	-4 460
Aktieägartillskott		2 575		2 575
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>25</b>	<b>4 460</b>	<b>-4 460</b>	<b>25</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterbolag till Mofast AB (Publ), 559124-6052, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

#### Koncernförhållanden

Bolaget upprättar inte koncernredovisning. Närmaste överordnade bolag som upprättar koncernredovisning är Mofast AB (Publ), 559124-6052.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer bolaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

#### Rörelsekostnader

##### *Driftskostnader*

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt, och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### *Övriga externa kostnader*

Övriga externa kostnader utgörs av kostnader för gemensamma funktioner.

#### Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån och skulder. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

#### Skatter

Räkenskapsårets skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### *Aktuell inkomstskatt*

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

##### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångarnas och skuldernas skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att komma utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

#### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i

den period de uppkommer.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastighet, byggnad	40 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggning	20 år

### *Nedskrivning*

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulder.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodagen mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalat. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp för förväntas bli inbetalt eller avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden, samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller tidigare.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när det finns åtaganden och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat innan finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not 2 Finansiell riskhantering**

Fastigheter utgör tillgångar som kräver långfristig finansiering fördelat mellan eget kapital och skulder. Bolaget är därmed beroende av extern finansiering, och är därför exponerat för finansieringsrisk. Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen av bolagets kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras. Den externa finansieringen utgörs av räntebärande skulder, vilket medför att Bolaget också är exponerat för ränterisk. Med ränterisk avses risken att kostnader och resultat kan förändras i takt med att räntan förändras på upptagna lån.

Räntekostnaderna är en stor kostnadspost i bolaget. Förändringar i räntenivåer får därmed stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. I vilken omfattning och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen.

Om bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga lån vid utgående av tidsbundna lån, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, eller endast låna mindre belopp än nödvändigt på grund av fallande fastighetsvärden, kan det bland annat medföra ökade kostnader, likviditetsbrist och minskade intäkter.

### Not 3 Nettoomsättning

Bolaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el. Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2025	2024
Inom ett år	15 187	2 200
Senare än ett men inom fem år	37 488	6 728
Senare än fem år	11 186	6 474
	<b>63 861</b>	<b>15 402</b>

### Not 4 Hyresintäkter

	2025	2024
Hyra lokaler	14 594	16 029
Hyra övriga objekt	1 468	0
Debiterade förbrukningsavgifter	195	189
Övriga intäkter	302	0
	<b>16 559</b>	<b>16 218</b>

### Not 5 Driftkostnader

	2025	2024
Driftskostnader	-2 405	-1 500
Reparation och underhåll	-1 546	-3 856
Förvaltningskostnader	-349	-873
Fastighetsskatt	-29	-24
	<b>-4 329</b>	<b>-6 253</b>

### Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
<b>Strawberry Audit AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	33
	<b>0</b>	<b>33</b>
<b>Ernst &amp; Young Aktiefbolag</b>		
Revisionsuppdrag	45	0
	<b>45</b>	<b>0</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	66	0
Övriga ränteintäkter	7	1
	<b>74</b>	<b>1</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-7 462	-5 668
Övriga räntekostnader	-35	-30
	<b>-7 497</b>	<b>-5 698</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2025	2024
Aktuell skatt	-1	-2
Uppskjuten skatt	-1 222	-969
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-1 223</b>	<b>-971</b>

Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-3 236	-8 070
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	667	1 662
Ej avdragsgilla kostnader	-1 352	190
Ej skattepliktiga intäkter	156	0
Skatteeffekt på temporära skillnader i fastigheter	-694	-684
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	0	-1 168
Omvärdering av uppskjutna skattefordringar/skulder	0	-969
Korrigerings skatt föregående år	0	-2
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 223</b>	<b>-971</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 393	211 985
Inköp	3 043	1 910
Försäljningar/utrangeringar	-9 089	-5 502
Omklassificeringar	3 228	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 575</b>	<b>208 393</b>
Ingående avskrivningar	-26 817	-22 188
Försäljningar/utrangeringar	1 034	590
Årets avskrivningar	-5 087	-5 220
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 871</b>	<b>-26 817</b>
Ingående nedskrivningar	-8 013	-13 074
Försäljningar/utrangeringar	0	138

Återförda nedskrivningar	5 650	9 953
Årets nedskrivningar	0	-5 030
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 363</b>	<b>-8 013</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 342</b>	<b>173 563</b>

Verkligt värde Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdeökning eller en kombination av dessa. Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 215 900 tkr och baseras på extern värdering av Newsec Sweden. Fastigheterna är värderade under juni 2025. Det verkliga värdet baseras på externa värderingar framtagna av utomstående oberoende värderingsinstitut med auktoriserade fastighetsvärderare. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs enligt sedvanlig process där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drift-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Direktavkastningskrav har bedömts utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar. Marknadsvärdebedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar.

#### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	717	717
Inköp	16	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>733</b>	<b>717</b>
Ingående avskrivningar	-139	-89
Årets avskrivningar	-50	-49
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-188</b>	<b>-139</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>545</b>	<b>578</b>

### Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 238	618
Inköp	73	5 119
Omklassificeringar	-3 228	-2 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83</b>	<b>3 238</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83</b>	<b>3 238</b>

### Not 13 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 750	7 725
Förvärv	0	25
Lämnat aktieägartillskott	6	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 756</b>	<b>7 750</b>
Ingående nedskrivningar	-4 272	-6 173
Återförda nedskrivningar	0	1 901
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4 272</b>	<b>-4 272</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 484</b>	<b>3 478</b>

### Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
MODB LSS Komplementär AB	100 %	100 %	3 453
MoFast Cesar AB	100 %	100 %	31
			<b>3 484</b>

  

	Org.nr	Säte
MODB LSS Komplementär AB	559239-4505	Stockholm
MoFast Cesar AB	559405-3802	Stockholm

### Not 15 Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster.

Bolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar.

### Not 16 Kundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar, brutto	41	209
Reserv för osäkra fordringar (exkl. moms)	0	0
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar</b>	<b>41</b>	<b>209</b>
<b>Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar</b>		
Ingående reserv osäkra fordringar	0	-94
Konstaterad förlust	0	94
<b>Summa reserv osäkra fordringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 17 Åldersanalys kundfordringar

	Brutto	Reserv osäkra kundfordr.
Förfallna 1-30 dagar	15	0
Förfallna 30-60 dagar	25	0
	<b>41</b>	<b>0</b>

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61	73
Upplupna intäkter	72	0
	<b>133</b>	<b>73</b>

### Not 19 Eget kapital

#### Aktiekapital

Antal aktier vid årets ingång 25 000. En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital.

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna driftskostnader	30	37
Förutbetalda hyror	2 956	3 698
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	35
	<b>3 016</b>	<b>3 771</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	119 101	124 506
	<b>119 101</b>	<b>124 506</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-04-21

Stockholm

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Samuel Eric Fischbein*  
Samuel Eric Fischbein  
Styrelseledamot  
2026-04-21

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-21

Ernst & Young Aktiebolag

*Jonas Bergström*  
Jonas Bergström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i MODB LSS AB, org.nr 559239-4497

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för MODB LSS AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 förvaltning av MODB LSS AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till MODB LSS AB 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 ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelse 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.

Örebro den 21 april 2026

Ernst & Young AB

*Jonas Bergström*

Jonas Bergström  
Auktoriserad revisor