

**Årsredovisning**  
för  
**Mofast Invest AB**  
559153-7781

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Mofast Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 16 maj 2024



Per Gebenius

**Årsredovisning**  
för  
**Mofast Invest AB**  
559153-7781

Räkenskapsåret  
2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Noter	8

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*MF*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Mofast Invest AB eller "Bolaget", org.nr 559153-7781, med säte i Stockholm, Sverige avger härmed årsredovisning avseende räkenskapsåret 2023.

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.

### Verksamheten

Bolaget är ett fastighetsbolag som sedan 2019-06-04 äger och förvaltar en fastighetsportfölj i Mälardalen. Portföljen omfattar per årsskiftet ca 16 284 kvadratmeter, fördelat på 25 fastigheter. Huvudvikten i portföljen utgörs av fastigheter för så kallade LSS-boenden.

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

### Koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mofast AB (Publ), 559124-6052, med säte i Stockholm.

### Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital, lån från kreditinstitut samt lån från moderbolaget. Lån från kreditinstitut löper med en fast räntesats om 2,67 % och har en löptid till 2026-06-04.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av krig, hög inflation och med detta stigande priser och höjd styrränta. Utvecklingen följs noggrant av styrelse och ledning för att kunna hantera eventuella större förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

### 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 från 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 motpartrisk 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 fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	38 195	32 839	35 428	35 039
Resultat efter finansiella poster	-1 381	-5 548	-9 496	7 120
Balansomslutning	518 907	518 027	526 500	534 872
Soliditet (%)	0,2	0,2	0,1	0,8
Belåningsgrad (LTV), %	53,4	51,7	49,0	58,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 859 896
årets förlust	-6 943 816
	<b>916 080</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	916 080
	<b>916 080</b>

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	3, 4		
Hysesintäkter		38 195	32 839
Övriga rörelseintäkter		972	20
		<b>39 167</b>	<b>32 859</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	5		
Driftkostnader		-6 574	-6 340
Övriga externa kostnader	6	-6 751	-3 374
Personalkostnader	7	-1	-13
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 131	-14 720
Övriga rörelsekostnader		-4	-1
		<b>-25 461</b>	<b>-24 448</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 706</b>	<b>8 411</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-15 116	-13 959
		<b>-15 087</b>	<b>-13 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 381</b>	<b>-5 548</b>
Lämnade koncernbidrag		-3 150	-7 088
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 531</b>	<b>-12 636</b>
Skatt på årets resultat	9	-2 412	-4 222
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 944</b>	<b>-16 859</b>

2024052005966

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

10

508 930

508 512

Inventarier, verktyg och installationer

49

0

**Summa anläggningstillgångar**

**508 979**

**508 512**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar

2 574

2 837

Fordringar hos koncernföretag

0

49

Övriga fordringar

393

1 348

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

865

1 535

**3 832**

**5 769**

*Kassa och bank*

6 096

3 746

**Summa omsättningstillgångar**

**9 928**

**9 515**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**518 907**

**518 027**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

11, 13

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

7 860

17 718

Årets resultat

-6 944

-16 859

**Summa fritt eget kapital**

**916**

**860**

**Summa eget kapital**

**966**

**910**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

14

4 984

4 435

**Summa avsättningar**

**4 984**

**4 435**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

355 087

354 673

Skulder till koncernföretag

135 048

139 042

**Summa långfristiga skulder**

**490 135**

**493 715**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 557

143

Skulder till koncernföretag

5 850

8 208

Aktuella skatteskulder

280

0

Övriga skulder

431

472

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

14 703

10 145

**Summa kortfristiga skulder**

**22 822**

**18 968**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**518 907**

**518 027**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>11 530</b>	<b>-10 811</b>	<b>768</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årssämma			-10 811	10 811	0
Erhållet aktieägartillskott			17 000		17 000
Årets resultat				-16 859	-16 859
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>17 718</b>	<b>-16 859</b>	<b>910</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>17 718</b>	<b>-16 859</b>	<b>910</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årssämma			-16 859	16 859	0
Erhållet aktieägartillskott			7 000		7 000
Årets resultat				-6 944	-6 944
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>7 860</b>	<b>-6 944</b>	<b>966</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Tilläggsupplysningar - noter

Tkr

### Allmänt om bolaget

Mofast Invest AB, org.nr 559153-7781, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *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.

#### *Belåningsgrad (LTV), %*

Räntebärande lån hos kreditinstitut i procent av fastigheternas värde enligt extern värdering

### Not 1 Redovisningsprinciper

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 dotterföretag till Mofast AB (Publ), 559124-6052, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

### Intäktsredovisning

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

### Rörelsekostnader

#### *Direkta fastighetskostnader*

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. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders 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 kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan 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 saldon genom nettobetalningar.

## Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett bolag 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.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastighet, byggnad	40
Byggnadsinventarier	10-20
Markanläggning	20
Markinventarie	40

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

### *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, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och 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 skulden.

### **Fordringar**

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

### **Likvida medel**

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

### **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 bokslutsdisposition.

### **Not 2 Viktiga uppskattningar, bedömningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Not 3 Intäkter

#### Hyresintäkter

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelar sig enligt följande:

	2023	2022
Hyresintäkter, lokaler	36 073	30 046
Debiterade förbrukningsavgifter och övriga rörelseintäkter	3 009	2 813
Erhållet elstöd	85	0
	<b>39 167</b>	<b>32 859</b>

### Not 4 Operationella leasingavtal

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:

	2023	2022
Avtalade hyresintäkter år 1	770	0
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	16 999	15 252
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	21 849	18 701
Utan bindningstid	0	0
<b>Summa framtida hyresinbetalningar</b>	<b>39 617</b>	<b>33 953</b>

### Not 5 Direkta fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	2 376	1 701
El- och värmekostnader	1 009	1 983
Reparation och underhåll	1 540	862
Försäkringar	358	165
Tomträttsavgäld	253	266
Fastighetsskatt	-12	12
Övriga fastighetskostnader	1 049	1 350
	<b>6 574</b>	<b>6 340</b>

I el- och värmekostnader ingår alla taxebundna kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten och sophämtning. I de fall fastighetsägaren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i många fall lokalhyresgästen i form av tillägg till hyran.

### Not 6 Ersättning till revisorer

	2023	2022
<b>Strawberry Audit AB</b>		
Revisionsuppdrag	140	77
	<b>140</b>	<b>77</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Not 7 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader på lån	-9 640	-9 617
Periodiserad lånekostnad	-414	-414
Övriga räntekostnader	-4 946	-3 861
Övriga finansiella kostnader	-116	-67
	<b>-15 116</b>	<b>-13 959</b>

### Not 9 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkning utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultat för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt upp bokats med 20,6 procent. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

	2023	2022
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-1 611	0
Skatt på grund av ändrad taxering	-252	0
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	-549	-4 222
<b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>	<b>-2 412</b>	<b>-4 222</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-4 531	-12 636
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 % / 21,4 %)	933	2 603
Skatteeffekt på temporära skillnader i fastigheter	-838	-1 027
Skatteeffekt av överfört negativt räntenetto till koncernbolag	-1 711	-446
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	4	-36
Skatteeffekt av ränteavragsbegränsning	0	-1 567
Skatteeffekt på årets underskottsavdrag	0	472
Ändrad taxering fjolåret	-252	0
Förändring uppskjuten skatt	-549	-4 222
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-2 412</b>	<b>-4 222</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	557 553	550 417
Omklassificeringar	11 343	0
Pågående ny-, till-, och ombyggnation	1 255	7 136
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>570 151</b>	<b>557 553</b>
Ingående avskrivningar	-55 424	-43 136
Årets avskrivningar	-11 880	-12 288
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-67 304</b>	<b>-55 424</b>
Ingående upp- och nedskrivningar	6 383	8 815
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-251	-2 432
<b>Utgående ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>6 132</b>	<b>6 383</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>508 979</b>	<b>508 512</b>

### Verkligt värde

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdeökning eller en kombination av dessa. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2023 av 25 stycken fastigheter varav 23 stycken är taxerade som vårdbyggnader, 1 stycken som skolbyggnad, och 1 stycken som tomtmark till specialbyggnad.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 665 337 tkr och baseras på ingådd avsiktsförklaring med investerare om att avyttra fastigheter samt extern värdering. Fastigheterna är värderade under september och december 2023.

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 hyreskontraktsvillkor, 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Not 11 Eget kapital

	Utgående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	50 000	50 000
	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2023. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital.

### Bundet och fritt eget kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	184	101
Övriga förutbetalda kostnader	579	533
Upplupna hyresintäkter	102	190
Upplupna intäkter	0	710
	<b>865</b>	<b>1 535</b>

## Not 13 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	7 860
årets förlust	-6 944
	<b>916</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	916
	<b>916</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

#### Not 14 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

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 skattefordran avseende spärrade skattemässiga underskott har ej redovisats.

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

#### Not 15 Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>		
Lån från banker och övriga kreditinstitut	-355 087	-354 673
	<b>-355 087</b>	<b>-354 673</b>
Amortering inom 2-5 år	-355 087	-354 673
	<b>-355 087</b>	<b>-354 673</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader, koncerninterna	4 943	3 839
Upplupna räntor från kreditinstitut	713	687
Upplupna revisorskostnader	69	45
Förutbetalda hyresintäkter	8 302	5 109
Övriga poster	675	465
	<b>14 703</b>	<b>10 145</b>

#### Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Säkerheter för kreditfaciliteter</b>		
Fastighetsinteckning	384 504	384 504
	<b>384 504</b>	<b>384 504</b>

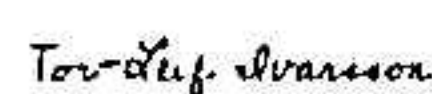
Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Jonas Blomqvist  
Ordförande



Tor-Leif Ivarsson  
Styrelseledamot



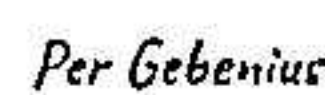
Malcolm Lidbeck  
Styrelseledamot



Anders Ilstam  
Styrelseledamot




Magnus Malm  
Styrelseledamot



Per Gebenius  
Extern VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Strawberry Audit AB



Lars Jäderström  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mofast Invest AB  
Org.nr 559153-7781

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mofast Invest AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mofast Invest ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Mofast Invest II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Mofast Invest AB, Org.nr 559153-7781

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

- 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 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 Mofast Invest AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Mofast Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström  
Auktoriserad revisor

Lars Jäderström

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Mofast Invest AB, Org.nr 559153-7781

# Verifikat

Transaktion 09222115557514843540

## Dokument

Årsredovisning 559153-7781 Mofast Invest AB för  
20230101-20231231  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2024-04-10 09:55:49 CEST (+0200) av Viktor  
Pettersson (VP)  
Färdigställt 2024-04-10 18:02:20 CEST (+0200)

## Initierare

Viktor Pettersson (VP)  
Klara Consulting i Sverige AB  
viktor.pettersson@klaraconsulting.se  
+46734531615

## Signerare

Jonas Blomquist (JB)  
Personnummer 7606283914  
jonas.blomquist@maqs.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONAS BLOMQVIST"  
Signerade 2024-04-10 10:24:16 CEST (+0200)

Tor-Leif Ivarsson (TI)  
Personnummer 195601026635  
tor-leif.ivarsson@ivarbo.se



Tor-Leif Ivarsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tor-  
Leif Anders Ivarsson"  
Signerade 2024-04-10 14:56:47 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514843540

2024052005983

Magnus Malm (MM)  
Personnummer 196410111972  
magnus@magentus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Magnus Malm"  
Signerade 2024-04-10 17:31:45 CEST (+0200)

Anders Ilstam (AI)  
Personnummer 4112073012  
Anders.ilstam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS ILSTAM"  
Signerade 2024-04-10 13:22:29 CEST (+0200)

Malcolm Lidbeck (ML)  
Personnummer 196303261173  
malcolm@lidbeck.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Malcolm Lidbeck"  
Signerade 2024-04-10 11:10:11 CEST (+0200)

Per Gebenius (PG)  
Personnummer 197810095914  
per.gebenius@mofastab.se



Per Gebenius

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
GEBENIUS"  
Signerade 2024-04-10 10:22:24 CEST (+0200)

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Verifikat

Transaktion 09222115557514843540

Lars Jäderström (LJ)  
Personnummer 660708-5559  
*Lars.jaderstrom@strawberryaudit.se*



---

*Lars Jäderström*

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Jäderström"  
Signerade 2024-04-10 18:02:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

