

# Årsredovisning

för

## Kaj Modin Fastigheter AB

556991-6041

Räkenskapsåret

2022-10-01 – 2023-09-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kaj Modin Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sollentuna den 28 mars 2024



Roger Törnbom

2024050706630

**Årsredovisning**  
för  
**Kaj Modin Fastigheter AB**

556991-6041

Räkenskapsåret

2022-10-01 – 2023-09-30

Styrelsen för Kaj Modin Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-10-01 – 2023-09-30.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av och handel med fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Sollentuna kommun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 377	3 171	4 221	4 543
Resultat efter finansiella poster	697	1 000	1 663	2 376
Soliditet (%)	14	11	7	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	988 953	595 119	1 634 072
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		595 119	-595 119	0
Årets resultat			543 031	543 031
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 584 072</b>	<b>543 031</b>	<b>2 177 103</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 584 072
årets vinst	543 031
	<b>2 127 103</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 127 103
	<b>2 127 103</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-10-01  
-2023-09-30

2022-01-01  
-2022-09-30  
(9 mån)

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

3 377 263

3 171 319

Övriga rörelseintäkter

57 742

0

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**3 435 005**

**3 171 319**

### Rörelsekostnader

Handelsvaror

-539 845

-262 013

Övriga externa kostnader

-944 300

-1 175 912

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-548 357

-407 135

**Summa rörelsekostnader**

**-2 032 502**

**-1 845 060**

**Rörelseresultat**

**1 402 503**

**1 326 259**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-705 690

-325 862

**Summa finansiella poster**

**-705 681**

**-325 862**

**Resultat efter finansiella poster**

**696 822**

**1 000 397**

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

0

-250 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**0**

**-250 000**

**Resultat före skatt**

**696 822**

**750 397**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-153 791

-155 278

**Årets resultat**

**543 031**

**595 119**

## Balansräkning

Not

2023-09-30

2022-09-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

17 510 761

17 717 773

Inventarier, verktyg och installationer

3

41 152

19 247

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**17 551 913**

**17 737 020**

**Summa anläggningstillgångar**

**17 551 913**

**17 737 020**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

256 675

240 725

Fordringar hos koncernföretag

1 550 583

1 787 583

Övriga fordringar

250 000

250 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

86 581

85 522

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 143 839**

**2 363 830**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

5 168

11 898

**Summa kassa och bank**

**5 168**

**11 898**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 149 007**

**2 375 728**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**19 700 920**

**20 112 748**

## Balansräkning

Not

2023-09-30

2022-09-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 584 072

988 953

Årets resultat

543 031

595 119

**Summa fritt eget kapital**

**2 127 103**

**1 584 072**

**Summa eget kapital**

**2 177 103**

**1 634 072**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

680 000

680 000

**Summa obeskattade reserver**

**680 000**

**680 000**

#### Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

13 252 500

13 717 500

**Summa långfristiga skulder**

**13 252 500**

**13 717 500**

#### Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

465 000

465 000

Leverantörsskulder

459 229

386 283

Skatteskulder

435 689

555 031

Övriga skulder

2 117 536

2 521 653

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

113 863

153 209

**Summa kortfristiga skulder**

**3 591 317**

**4 081 176**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**19 700 920**

**20 112 748**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

#### Not Medelantalet anställda

	2023-09-30	2022-09-30
Medelantalet anställda	0	0

#### Not Ställda säkerheter

	2023-09-30	2022-09-30
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000
	<b>15 500 000</b>	<b>15 500 000</b>

#### Not Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår men som inte upprättar koncernredovisning är Mojito AB med organisationsnummer 556666-3943 med säte i Sollentuna.

**Not 2 Byggnader och mark**

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	20 100 636	19 663 636
Inköp	331 000	437 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 431 636</b>	<b>20 100 636</b>
Ingående avskrivningar	-2 382 863	-1 986 492
Årets avskrivningar	-538 012	-396 371
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 920 875</b>	<b>-2 382 863</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 510 761</b>	<b>17 717 773</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	224 222	224 222
Inköp	32 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>256 472</b>	<b>224 222</b>
Ingående avskrivningar	-204 975	-194 211
Årets avskrivningar	-10 345	-10 764
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-215 320</b>	<b>-204 975</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 152</b>	<b>19 247</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2023-09-30	2022-09-30
Skuld som förfaller senare än fem år från balansdagen	11 392 500	11 857 500
	<b>11 392 500</b>	<b>11 857 500</b>

**Not 5 Skulder som avser flera poster**


Företagets banklån om 13.717.500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-09-30	2022-09-30
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 252 500	13 717 500
	<b>13 252 500</b>	<b>13 717 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	465 000	465 000
	<b>465 000</b>	<b>465 000</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.


Sollentuna den 26 mars 2024

Roger Törnbom



**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2024



Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kaj Modin Fastigheter AB  
Org.nr 556991-6041

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kaj Modin Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-10-01 – 2023-09-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kaj Modin Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 september 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kaj Modin Fastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *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 lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kaj Modin Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-10-01 – 2023-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kaj Modin Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrtälje den 28 mars 2024



Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor