

**Årsredovisning**  
för  
**MODB HVB AB**

559239-4489

Räkenskapsåret

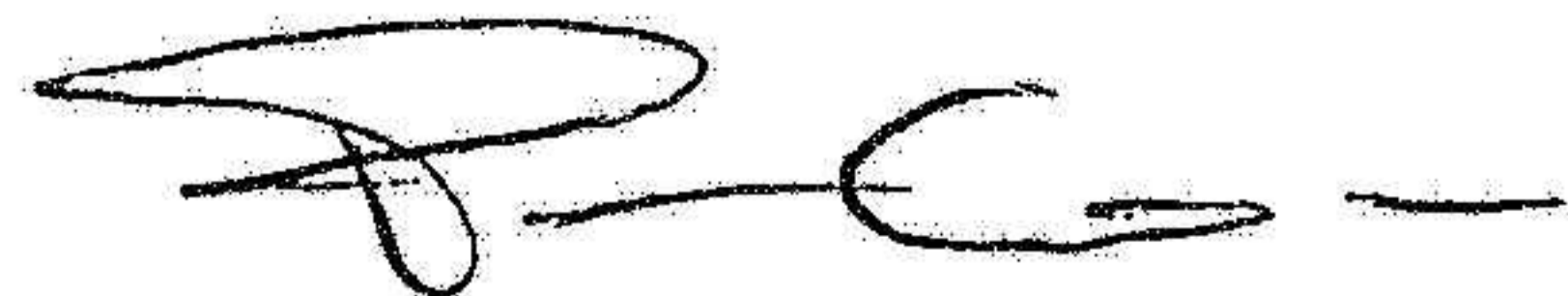
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i MODB HVB 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

## MODB HVB AB

559239-4489

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Noter	7

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Styrelsen för MODB HVB AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

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

### Ägarförhållanden

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

### Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital, lån från kreditinstitut samt lån från moderbolaget.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året avyttrat fastigheterna Kungsbacka Strömmen 1 och Årjäng Silbodals Prästgård 1:173.

Koncernmodern Mofast AB (Publ), org.nr 559124-6052, har under året ingått en avsiktsförklaring med en investerare om att avyttra ett flertal fastigheter, däribland fastigheter ägda av MODB HVB AB.

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 motpartsrisk 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 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:

2024052004032

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	11 130	11 988	11 199	9 130
Rörelseresultat	-15 502	127	2 215	3 957
Resultat efter finansiella poster	-20 307	-3 524	729	2 045
Balansomslutning	130 071	157 253	157 345	157 355
Soliditet (%)	0,4	0,7	1,4	1,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 885 132
årets förlust	-18 600 264
	<b>284 868</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	284 868
	<b>284 868</b>

Fotokopias överensstämning  
med originalet intygas:



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3, 4	11 130	11 988
Övriga rörelseintäkter		62	0
		<b>11 192</b>	<b>11 988</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		0	-27
Driftkostnader	5	-3 225	-5 340
Övriga externa kostnader		-2 794	-2 804
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 208	-3 690
Övriga rörelsekostnader		-2 467	0
		<b>-26 694</b>	<b>-11 861</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>-15 502</b>	<b>127</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 810	-3 651
		<b>-4 805</b>	<b>-3 651</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-20 307</b>	<b>-3 524</b>
Bokslutsdispositioner		0	-887
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20 307</b>	<b>-4 411</b>
Skatt på årets resultat	8	1 707	3 380
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 600</b>	<b>-1 031</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och markanläggningar	9	120 362	150 715
Inventarier, verktyg och installationer	10	9	11
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	165	209
		<b>120 536</b>	<b>150 936</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	12	6 184	3 271
		<b>6 184</b>	<b>3 271</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>126 721</b>	<b>154 207</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	13, 14	0	3
Övriga fordringar		6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	100	73
		<b>106</b>	<b>76</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 244</b>	<b>2 970</b>
		<b>3 350</b>	<b>3 046</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**130 071**                      **157 253**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

16

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 25  
25 25

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

18 885 1 916

Årets resultat

-18 600 -1 031

285 885

**Summa eget kapital**

**310 910**

Obeskattade reserver

240 240

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

17 120 092 148 194

**Summa långfristiga skulder**

**120 092 148 194**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

103 355

Skulder till koncernföretag

18 5 499 4 533

Aktuella skatteskulder

889 11

Övriga skulder

37 90

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19 2 901 2 919

**Summa kortfristiga skulder**

**9 428 7 908**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**130 071 157 253**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas.



2024052004036

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>1 460</b>	<b>456</b>	<b>1 941</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			456	-456	0
Årets resultat				-1 031	-1 031
<b>Summa totalresultat</b>			<b>456</b>	<b>-1 486</b>	<b>-1 031</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>1 916</b>	<b>-1 031</b>	<b>910</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>1 916</b>	<b>-1 031</b>	<b>910</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			-1 031	1 031	0
Årets resultat				-18 600	-18 600
Aktieägartillskott			18 000		18 000
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>18 885</b>	<b>-18 600</b>	<b>310</b>

Fotokopieras överensstämmande med original för tillägg



## Tilläggsupplysningar - noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats 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.

### 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.

### 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.

Central administration 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.

Fotokopiens 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 saldongen 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.

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

### *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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### **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 förfallodag 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 förfallodag på tre månader eller mindre.

### **Avstättningar**

Avstättningar 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.

Fotokopians överensförelse  
med original intygas:

## 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:

	2023	2022
<b>Förfallotidpunkt</b>		
Inom ett år	0	410
Senare än ett år men inom fem år	9 315	8 340
Senare än fem år	2 306	2 058
Utan bindningstid	0	0
	<b>11 621</b>	<b>10 807</b>

## Not 4 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter lokal	10 694	10 858
Debiterade förbrukningsavgifter m.m	436	1 131
	<b>11 130</b>	<b>11 988</b>

Fotokopierens överensstämmelse  
med originalet intygas:

**Not 5 Fastighetskostnader**

	2023	2022
Driftkostnader	-2 100	-2 501
Reparation och underhåll	-982	-2 641
Förvaltningskostnader	-131	-181
Fastighetsskatt	-12	-18
	<b>-3 225</b>	<b>-5 340</b>

**Not 6 Upplysning om ersättning till revisorn**

	2023	2022
<b>Strawberry Audit AB</b>		
Revisionsuppdrag	37	28
	<b>37</b>	<b>28</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader**

	2023	2022
Räntekostnader	-5	-5
Räntekostnader, koncernbolag	-4 806	-3 646
	<b>-4 810</b>	<b>-3 651</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2023	2022
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-1 206	-55
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	2 913	3 435
<b>Totakt redovisad skatt</b>	<b>1 707</b>	<b>3 380</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023	2022
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	-20 307	-4 410
Korrigerings skatt föregående år	23	0
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	4 183	908
Skatteeffekt på temporära skillnader i fastigheter	-312	-330
Skatteeffekt av överfört negativt räntenetto till koncernbolag	-281	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 453	-69
Skatteeffekt av skattemässig ej bokförd intäkt	-1 367	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	0	-565
Omvärdering av uppskjutna skattefordringar-skulde	2 913	3 435
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>1 707</b>	<b>3 380</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Not 9 Byggnader och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 284	157 697
Investering i befintliga fastigheter	2 294	1 587
Försäljningar/utrangeringar	-15 435	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 143</b>	<b>159 284</b>
Ingående avskrivningar	-8 568	-4 879
Försäljningar/utrangeringar	993	0
Årets avskrivningar	-3 578	-3 690
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 153</b>	<b>-8 568</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-14 627	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-14 627</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 362</b>	<b>150 715</b>
Utgående planenligt restvärde	120 362	150 715
	<b>120 362</b>	<b>150 715</b>

#### Verkligt värde

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 124 827 tkr och baseras på ingådd avsiktsförklaring med investerare om att avyttra fastigheterna.

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11	0
Inköp	0	11
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9</b>	<b>11</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209	1 704
Investeringar	2 739	1 178
Omklassificeringar	-2 783	-2 673
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165</b>	<b>209</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165</b>	<b>209</b>

Elektroniskt överensstämmande  
med originalbilagorna

## Not 12 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. Dessa har uppkommit i förvärvade bolag och är enligt gällande regler spärrade att utnyttjas först efter sex år.

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 13 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, brutto	0	334
Reserv för osäkra fordringar (exkl.moms)	0	-331
<b>Summa kundfordringar, netto förutbetalda hyror</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

**Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är den som följer:**

Reserv osäkra fordringar vid årets början	331	0
Årets reservering för osäkra kundfordringar	0	331
Konstaterad förlust	-331	0
<b>Summa reserv osäkra fordringar</b>	<b>0</b>	<b>331</b>

## Not 14 Åldersanalys kundfordringar

Namn	Brutto	Reserv osäkra kundfordr.
Ej förfallna	0	0
Förfallna 1-30 dagar	0	0
Förfallna 31-60 dagar	0	0
Förfallna 61-90 dagar	0	0
Förfallna >90 dagar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	100	73
	<b>100</b>	<b>73</b>

Fotokopians överenssäm makt  
med originalet krävs.

## Not 16 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.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6

## Not 17 Skulder till koncernbolag

Förfaller senare än inom 5 år

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder till koncernbolag	120 092	148 194
	<b>120 092</b>	<b>148 194</b>

## Not 18 Fordringar och skulder till koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ej räntebärande skulder	5 499	4 533
<b>Summa skulder</b>	<b>5 499</b>	<b>4 533</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftkostnader	100	60
Förutbetalda hyror	2 772	2 809
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	50
	<b>2 901</b>	<b>2 919</b>

## Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	88 109	102 217
	<b>88 109</b>	<b>102 217</b>

Redovisningsövervakning och  
auditörsintyg

2024052004045

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Per Gebenius*

Per Gebenius  
Styrelseledamot

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

Strawberry Audit AB

*Lars Jäderström*

Lars Jäderström  
Auktoriserad revisor

Fotokopierad dokument  
med originaltryck



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i MODB HVB AB  
Org.nr 559239-4489

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för MODB HVB AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av MODB HVB ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 HVB 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 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 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 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 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.

Revisionsberättelsen  
med uttalanden ligger

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 HVB AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

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 denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till MODB HVB 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*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 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Strawberry Audit AB

*Lars Jäderström*

Lars Jäderström  
Auktoriserad revisor

Fotokopias återgivning gäller  
med originalet intygas

# Verifikat

Transaktion 09222115557514493660

## Dokument

Årsredovisning 559239-4489 MODB HVB AB för 20230101-20231231

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-04-05 07:40:02 CEST (+0200) av Viktor

Pettersson (VP)

Färdigställt 2024-04-05 14:26:09 CEST (+0200)

## Initierare

Viktor Pettersson (VP)

Klara Consulting i Sverige AB

[viktor.pettersson@klaraconsulting.se](mailto:viktor.pettersson@klaraconsulting.se)

+46734531615

## Signerare

Per Gebenius (PG)

Personnummer 197810095914

[per.gebenius@mofastab.se](mailto:per.gebenius@mofastab.se)



*Per Gebenius*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER GEBENIUS"

Signerade 2024-04-05 08:13:51 CEST (+0200)

Lars Jäderström (LJ)

Personnummer 660708-5559

[Lars.jaderstrom@strawberryaudit.se](mailto:Lars.jaderstrom@strawberryaudit.se)



*Lars Jäderström*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Jäderström"

Signerade 2024-04-05 14:26:09 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514493660

2024052004050

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:

