

**Årsredovisning för**  
**MOBY Modulärt byggande AB**

559151-7544

Räkenskapsåret

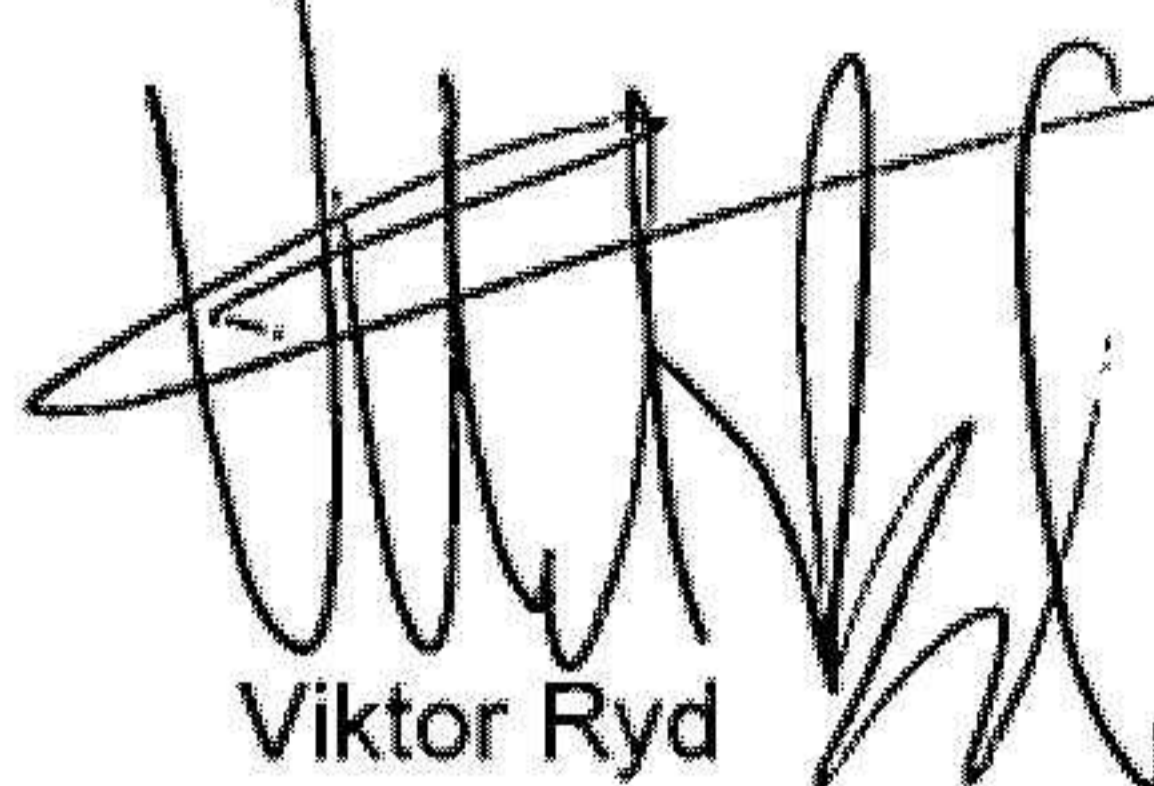
**2024-01-01 - 2024-12-31**

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1  |
| Resultaträkning        | 4  |
| Balansräkning          | 5  |
| Kassaflödesanalys      | 7  |
| Noter                  | 8  |
| Underskrifter          | 17 |

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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



Viktor Ryd  
Verkställande direktör

Stockholm 2025-06-30



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för verkställande direktören för MOBY Modulärt byggande AB, 559151-7544, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för avger räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolagets inriktning är att vara det mest industrialiserade och effektiva byggbolaget för att kunna möta vår kund Sveaviken Bostads högt ställda mål om effektivitet, kvalitet och prisbild. Verksamheten bedrivs över hela landet. Byggverksamheten omfattar till största del byggnationer i flerbostadshus. För att säkerställa den kompetens och kvalitetsinriktning som verksamheten kräver arbetar MOBY i huvudsak med noga utvalda samarbetspartners och ramavtalade leverantörer. Bolaget är certifierat enligt ISO 9001, 14001 och 45001.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten under 2024 har till stor del präglats av genomförandet av fyra större bostadsprojekt:

- Kv. 20, Barkarby – 210 lägenheter.
- Lillsidan, Enköping – 327 lägenheter.
- Stockrosen, Nyköping – 434 lägenheter.
- Brädgården, Nyköping – 471 lägenheter.

Dessa omfattande och prestigefyllda satsningar är ett resultat av MOBYs strategiska arbete med att etablera sig som en ledande aktör inom storskaligt Modulärt bostadsbyggande. Samtliga projekt har dock under åren påverkats av omfattande kostnadsfördyringar till följd av inflation, höjda materialpriser och globala marknadsstörningar. Hantering och lösning av ökade byggkostnader har överenskommit med byggherrar löpande.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Företaget är ett helägt dotterföretag till SIBS AB (publ), organisationsnummer 559050-3073.

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under året har företaget bedrivit nyproduktion av bostäder åt Sveaviken Bostad, organisationsnummer 559050-3065. Projekten pågår över hela landet med fokus på Stockholm och Mälardalen.

MOBY har under 2024 haft ett negativt rörelseresultat och har fått tillskott från ägaren SIBS AB (publ). SIBS AB (publ) har meddelat att de vid behov avser att stödja MOBY även i framtiden.

I juni 2025 slutförde Tullverket en tullrevision. Det konstaterades att för låg tull hade inbetalats till Tullverket. Totalt påförde Tullverket en tull för tidigare perioder om ca 39 MSEK inkl. avgifter. MOBY har erhållit en avbetalningsplan över sex månader under andra halvåret 2025 för att betala den påförda tullen. MOBY:s moderbolag, SIBS AB, har uttryckt sitt fortsatta stöd för MOBY för att säkerställa betalning av nämnda tullavgift.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Sverige präglades under 2023 och 2024 av mycket snabba räntehöjningar, som satte stora delar av marknaden i gungning med höga kreditivkostnader och osäkerhet kring inflation. Prognoser i byggbranschen visar att upp till 60 % av all nyproduktion av bostäder kan komma att skjutas på framtiden.

Detta gör att MOBY måste agera varsamt och planera för en svagare svensk marknad. MOBY har nära dialog med Sveaviken för att säkerställa att tidsplaner hålls. MOBY har en stark orderbok och full sysselsättning för alla anställda kommande år.

MOBY ser dock med tillförsikt på 2025 och tror att marknaden kommer att vända något då Riksbanken väljer att börja sänka styrräntan och byggherrarna kommer att vädra framtidstro.

### **Hållbarhetsupplysningar**

Lagstadgad hållbarhetsrapport

Företaget upprättar enligt årsredovisningslagen (ÅRL) 6 kap 10§ inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport.

SIBS AB, organisationsnummer 559050-3073, säte i Stockholm, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där företaget ingår.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

|                                   | 2024     | 2023      | 2022      | Belopp i Tkr<br>2021 |
|-----------------------------------|----------|-----------|-----------|----------------------|
| Nettoomsättning                   | 418 361  | 1 136 056 | 1 406 404 | 895 549              |
| Resultat efter finansiella poster | -658 117 | -216 384  | -76 442   | -18 338              |
| Balansomslutning                  | 575 912  | 268 529   | 807 285   | 832 925              |
| Soliditet %                       | 0,2%     | 0,4%      | 1,3%      | 2%                   |

### 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

Totala tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Förändringar i eget kapital

|                         | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets resultat      |
|-------------------------|-------------------|------------------------|---------------------|
| Ingående balans         | 50 000            | 217 516 459            | -216 384 204        |
| Balanseras i ny räkning |                   | -216 384 204           | 216 384 204         |
| Årets resultat          |                   |                        | -658 117 492        |
| <b>Utgående balans</b>  | <b>50 000</b>     | <b>1 132 255</b>       | <b>-658 117 492</b> |

### Resultatdisposition

|   | Belopp i kr      |
|---|------------------|
| <i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>          |                  |
| Balanserat resultat   | 659 132 255      |
| Årets resultat  | -658 117 492     |
| <b>Medel att disponera</b>                                      | <b>1 014 763</b> |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i> |                  |
| Balanseras i ny räkning   | 1 014 763        |
| <b>Summa</b>  | <b>1 014 763</b> |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2024-01-01 -<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01 -<br/>2023-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           |            |                                    |                                    |
| Nettoomsättning   |            | 418 360 940                        | 1 136 055 642                      |
| Övriga rörelseintäkter  | 2          | 266 072                            | 408 955                            |
| <b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>                     |            | <b>418 627 012</b>                 | <b>1 136 464 597</b>               |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                                    |                                    |
| Produktionskostnader  |            | - 1 043 824 394                    | -1 320 102 682                     |
| Övriga externa kostnader  | 4,5,6      | - 4 956 014                        | -5 224 685                         |
| Personalkostnader   | 3          | -15 888 960                        | -18 898 498                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -314 024                           | -403 652                           |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>  |            | <b>-1 064 983 392</b>              | <b>-1 344 629 517</b>              |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>-646 356 380</b>                | <b>-208 164 920</b>                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |            |                                    |                                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 7          | 0                                  | 1 661 949                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 8          | -11 761 112                        | -9 881 233                         |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>                               |            | <b>-11 761 112</b>                 | <b>-8 219 284</b>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-658 117 492</b>                | <b>-216 384 204</b>                |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-658 117 492</b>                | <b>-216 384 204</b>                |
| Skatt på årets resultat   | 9          | 0                                  | 0                                  |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-658 117 492</b>                | <b>-216 384 204</b>                |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                            | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                    |                    |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 10         | 142 896            | 456 921            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>142 896</b>     | <b>456 921</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>142 896</b>     | <b>456 921</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 1 647 185          | 0                  |
| Fordringar hos koncernföretag                 |            | 291 558 153        | 161 276 617        |
| Aktuell skattefordran                         |            | 638 352            | 638 352            |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt           | 21         | 278 747 647        | 104 719 654        |
| Övriga fordringar                             |            | 506 318            | 149 271            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12         | 1 684 929          | 1 176 166          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>574 782 584</b> | <b>267 960 060</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 986 971            | 112 415            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>986 971</b>     | <b>112 415</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>575 769 555</b> | <b>268 072 475</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>575 912 451</b> | <b>268 529 396</b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                    |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000             | 50 000             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50 000</b>      | <b>50 000</b>      |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 659 132 255        | 217 516 459        |
| Årets resultat                               |            | -658 117 492       | -216 384 204       |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 014 763</b>   | <b>1 132 255</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 064 763</b>   | <b>1 182 255</b>   |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                    |                    |
| Övriga avsättningar                          | 15         | 8 610 133          | 2 082 287          |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>8 610 133</b>   | <b>2 082 287</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |            | 122 527 301        | 201 785 280        |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 395 726 633        | 0                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 41 696 969         | 59 435 163         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 6 286 652          | 4 044 411          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>566 237 555</b> | <b>265 264 854</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>575 912 451</b> | <b>268 529 396</b> |

## Kassaflödesanalys

|   |            | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---|------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> |                           |                           |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |            | -658 117 492              | -216 384 204              |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 19         | 6 841 871                 | 403 652                   |
|   |            | -651 275 621              | -215 980 552              |
| Betald inkomstskatt   |            | 0                         | -230 795                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>-651 275 621</b>       | <b>-216 211 347</b>       |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av varulager  |            |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  |            | -48 822 524               | 506 230 502               |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   |            | 300 972 702               | -529 371 275              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>-399 125 443</b>       | <b>-239 352 120</b>       |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                           |                           |
| Förändring långfristiga fordringar  |            | 0                         | 230 723 312               |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   |            | 0                         | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>0</b>                  | <b>230 723 312</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                           |                           |
| Erhållna aktieägartillskott   |            | 400 000 000               | 0                         |
| Förändring långfristiga skulder   |            | 0                         | 0                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>400 000 000</b>        | <b>0</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>874 557</b>            | <b>-8 628 808</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            | <b>112 415</b>            | <b>8 741 223</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>986 971</b>            | <b>112 415</b>            |

### Noter till kassaflödesanalysen

#### **Not Likvida medel**

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |                |                |
| Banktillgodohavande                                   | 986 971        | 112 415        |
|   | <b>986 971</b> | <b>112 415</b> |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:  
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

|   | <i>Ar</i> |
|---|-----------|
| Datorer                                 | 3         |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 och 10  |

#### Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasinperioden.

#### Ersättningar till anställda

Bolaget har ej några aktierelaterade ersättningar.

## **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

### **Klassificering**

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som avgiftsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald.

Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknas.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### **Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris**

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen (successiv vinstavräkning).

En befarad förlust redovisas som kostnad eftersom det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten.

### **Viktiga uppskattningar och bedömningar**

Vid redovisning av pågående entreprenadprojekt regleras resultatet genom att projektets färdigställandegrad bedöms över tid. För att detta ska ske på ett tillförlitligt sätt krävs beräkningar av både projektintäkter och projektkostnader. En kritisk del av redovisningen är prognostiseringen av projektets slutliga utfall, vilket kraftigt påverkar resultatredovisningen under projektets löptid. Därför genomförs regelbundna utvärderingar av projektprognoserna, och justeringar görs om så behövs. Det innebär att slutliga resultatet av projektet kan avvika från det redovisade resultatet över tid.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

### Offentliga bidrag

|                          | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Offentligt bidrag</i> |                            |                            |
| Naturvårdsverket         | 264 544                    | 0                          |
| <b>Summa</b>             | <b>264 544</b>             | <b>0</b>                   |

### Övriga rörelseintäkter

|  | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <i>Intäktslag</i>                                    |                            |                            |
| Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär | 1 528                      | 22 760                     |
| Övrigt   | 0                          | 386 195                    |
| <b>Summa</b>   | <b>1 528</b>               | <b>408 955</b>             |

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

|                               | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kvinnor                       | 1                          | 1                          |
| Män                           | 24                         | 25                         |
| <b>Medelantalet anställda</b> | <b>25</b>                  | <b>26</b>                  |

### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

|                                | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Styrelseledamöter</b>       |                            |                            |
| Kvinnor (%)                    | 0                          | 0                          |
| Män (%)                        | 100                        | 100                        |
| <b>Antal styrelseledamöter</b> | <b>3</b>                   | <b>3</b>                   |

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

|  | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Styrelsen och verkställande direktören | 2 237 014                  | 2 675 185                  |
| Övriga anställda                       | 7 769 262                  | 9 319 704                  |
| <b>Summa</b>                           | <b>10 006 276</b>          | <b>11 994 889</b>          |

Sociala kostnader (varav pensionskostnader)

|  | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Pensionskostnader</b>                     |                            |                            |
| Styrelsen och verkställande direktören       | 426 348                    | 435 897                    |
| Övriga anställda                             | 851 215                    | 819 984                    |
| <b>Summa pensionskostnader</b>               | <b>1 277 563</b>           | <b>1 255 881</b>           |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 3 707 004                  | 4 391 847                  |
| <b>Summa</b>                                 | <b>4 984 567</b>           | <b>5 647 728</b>           |

**Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

| <i>Revisor och revisionsföretag</i> | <i>Typ av uppdrag</i> | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  | Revisionsuppdrag      | 410 000                    | 573 000                    |
| <b>Summa</b>                        |                       | <b>410 000</b>             | <b>573 000</b>             |

**Kommentar till not**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

| <i>Kostnadsslag</i> | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| Lokalkostnader      | 220 000                    | 215 849                    |
| Övrigt              | 4 736 014                  | 5 008 836                  |
| <b>Summa</b>        | <b>4 956 014</b>           | <b>5 224 685</b>           |

## Not 6 Operationella leasingavtal - leasetagare

|  | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Framtida minimileaseavgifter</b>                  |                            |                            |
| Inom ett år  | 652 991                    | 559 149                    |
| Senare än ett år men inom fem år                     | 342 358                    | 609 597                    |
| <b>Summa</b>   | <b>995 349</b>             | <b>1 168 746</b>           |
| <b>Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter</b> |                            |                            |
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter        | 706 432                    | 1 043 844                  |

### Kommentar till not

Med leasingavtal avses ej uppsägningsbara operationella leasingavtal. Avtalen avser bilar. Bilarna leasas på tre år med möjlighet till utköp.

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                               | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Ränteintäkter</b>          |                            |                            |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 0                          | 1 652 572                  |
| Ränteintäkter, övriga         | 0                          | 9 377                      |
| <b>Summa</b>                  | <b>0</b>                   | <b>1 661 949</b>           |
| <b>Summa</b>                  | <b>0</b>                   | <b>1 661 949</b>           |

### Kommentar till not

Summa av ränteintäkter avser en korrigerigering på skattekonto.

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Räntekostnader</b>  |                            |                            |
| Räntekostnader, övriga | 11 761 112                 | 9 881 233                  |
| <b>Summa</b>           | <b>11 761 112</b>          | <b>9 881 233</b>           |
| <b>Summa</b>           | <b>11 761 112</b>          | <b>9 881 233</b>           |

## Not 9 Skatt på årets resultat

|                                     | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Aktuell skatt</b>                |                            |                            |
| Aktuell skattekostnad               | 0                          | 0                          |
| <b>Summa</b>                        | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Summa</b>                        | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b> |                            |                            |
| Resultat före skatt                 | - 658 117 492              | -216 384 204               |
| Gällande skattesats, 20,6 %         |                            |                            |
| Skatt enligt gällande skattesats    | - 135 572 203              | - 44 575 146               |

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

| Typ av väsentlig post                      | 2024-01-01 -<br>2024-12-31 | 2023-01-01 -<br>2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader  | - 383 626                  | -172 799                   |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 0                          | 79 556                     |
| Skatteeffekt av ökning av underskott       | -135 189 018               | -44 481 903                |
| <b>Summa</b>                               | <b>- 135 572 203</b>       | <b>-44 575 146</b>         |

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

|                                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 2 220 085         | 2 220 085         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>   | <b>2 220 085</b>  | <b>2 220 085</b>  |
| Ingående avskrivningar               | -1 763 164        | -1 359 512        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b> |                   |                   |
| Årets avskrivningar                  | -314 025          | -403 652          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>        | <b>-2 077 189</b> | <b>-1 763 164</b> |
| <b>Redovisat värde</b>               | <b>142 896</b>    | <b>456 921</b>    |

## Not 11 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

|   | 2024-12-31 | 2023-12-31   |
|---|------------|--------------|
| Vid årets början                          | 0          | 230 723 312  |
| <b>Förändringar av anskaffningsvärden</b> |            |              |
| Tillkommande fordringar                   | 0          | 0            |
| Reglerade fordringar                      | 0          | -230 723 312 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>0</b>   | <b>0</b>     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>     |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader | 1 684 929        | 1 176 166        |
| <b>Summa</b>              | <b>1 684 929</b> | <b>1 176 166</b> |

## Not 13 Resultatdisposition

|   | Belopp i kr      |
|---|------------------|
| <i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>          |                  |
| Balanserat resultat   | 659 132 255      |
| Årets resultat  | -658 117 492     |
| <b>Medel att disponera</b>                                      | <b>1 014 763</b> |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i> |                  |
| Balanseras i ny räkning   | 1 014 763        |
| <b>Summa</b>  | <b>1 014 763</b> |

## Not 14 Antal aktier och kvotvärde

| Aktier           |                                |                     |
|------------------|--------------------------------|---------------------|
| <i>Aktieslag</i> | <i>Kvotvärde per aktieslag</i> | <i>Antal aktier</i> |
| Antal aktier     | 10                             | 5 000               |

## Not 15 Övriga avsättningar

### Övrig avsättning

| Typ av övrig avsättning                          | Garantiåtaganden | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Ingående värde                                   |                  | 2 082 287        | 4 294 437        |
| Årets avsättningar                               |                  | 6 527 846        | 4 220 000        |
| Justeringar till följd av förändring av nuvärdet |                  | 0                | -6 432 150       |
| <b>Redovisat värde</b>                           |                  | <b>8 610 133</b> | <b>2 082 287</b> |
| <b>Summa</b>                                     |                  | <b>8 610 133</b> | <b>2 082 287</b> |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner            | 1 374 645        | 1 152 131        |
| Upplupna sociala avgifter | 431 914          | 362 000          |
| Övriga poster             | 4 480 093        | 2 530 280        |
| <b>Summa</b>              | <b>6 286 652</b> | <b>4 044 411</b> |

## Not 17 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har fortsatt sin affärsverksamhet. Tidsplanerna med Sveaviken Bostad AB som beställare löper enligt plan.

## Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Avskrivningar och nedskrivningar | 314 025          | 403 652        |
| Avsättning för garantier         | 6 527 846        | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>6 841 871</b> | <b>403 652</b> |

## Not 20 Upplysning om moderföretag

### Uppgift om moderföretag

| <i>Typ av moderföretag</i> | <i>Företagets namn</i> | <i>Org.nr</i> | <i>Säte</i> |
|----------------------------|------------------------|---------------|-------------|
| Moderföretag               | SIBS AB (publ)         | 559050-3073   | Stockholm   |

### Kommentar till not

Moderföretaget i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernårsredovisning är SIBS AB (publ) med organisationsnummer 559050-3073 med säte i Stockholm.

## Not 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

|                                     | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt | 278 747 647       | 104 719 654       |
| Fakturerad ej upparbetad intäkt     | 0                 | 0                 |

Upparbetat ej fakturerat och fakturerat ej upparbetat utgör avräkningar mot beställare.



## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

---

Viktor Ryd  
Verkställande direktör

---

Pär-Henrik Almén  
Styrelseledamot

---

David Erixell  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Pia Johansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557550906959

## Dokument

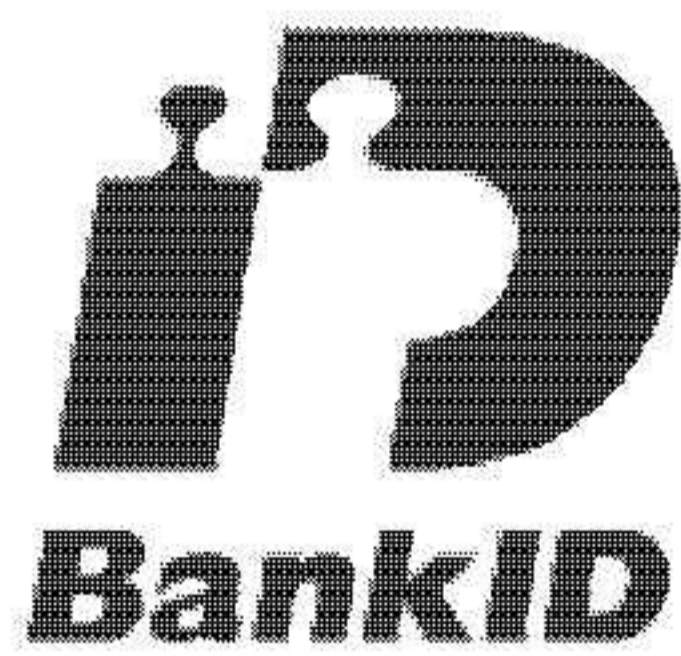
Årsredovisning 2024 - MOBY Modulärt Byggande AB  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2025-06-30 18:21:16 CEST (+0200) av Oskar  
Bergström (OB)  
Färdigställt 2025-06-30 22:01:43 CEST (+0200)

## Initierare

Oskar Bergström (OB)  
Sveaviken Bostad AB  
osbe@sveavikenpm.se  
+460702150497

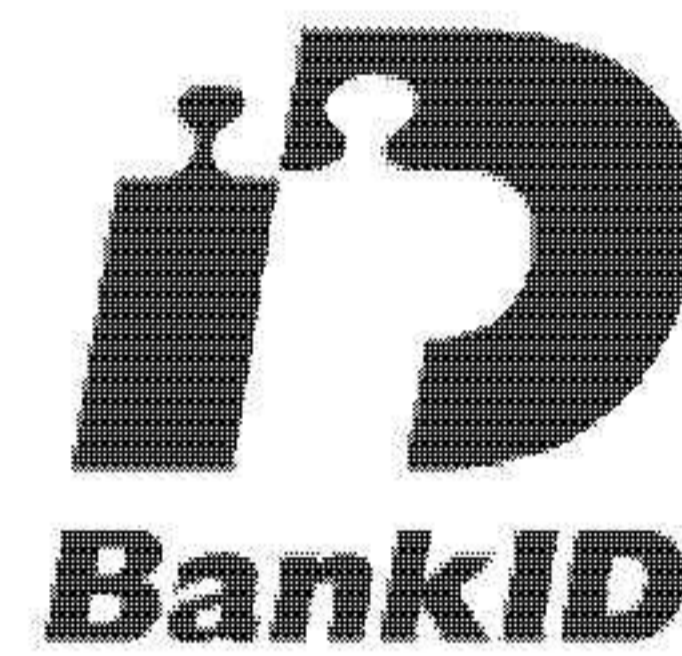
## Signerare

Viktor Ryd (VR)  
vr@mobyab.se



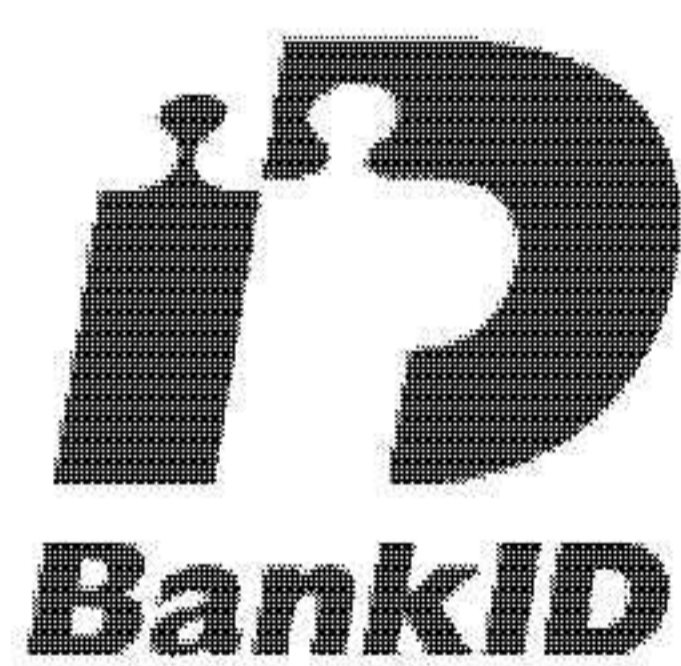
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VIKTOR RYD"  
Signerade 2025-06-30 18:33:23 CEST (+0200)

Pär-Henrik Almén (PA)  
pha@sibs.se



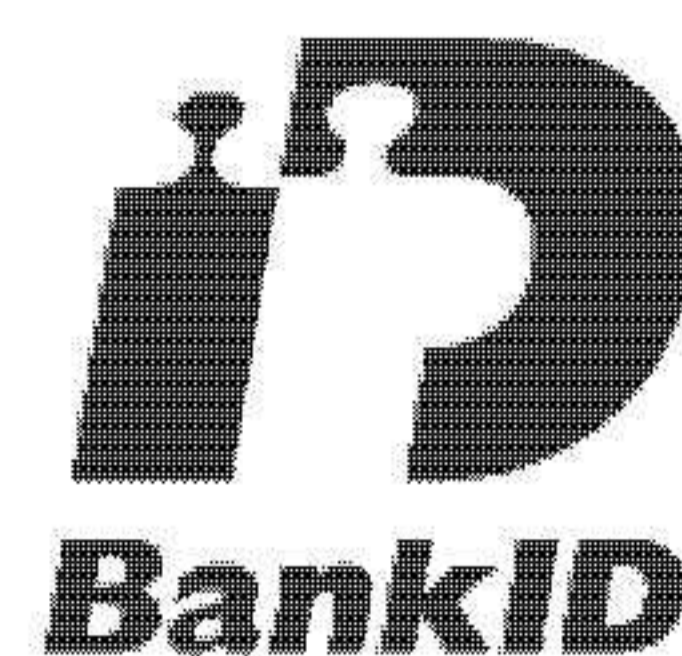
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR-  
HENRIK ALMÉN"  
Signerade 2025-06-30 18:41:33 CEST (+0200)

David Erixell (DE)  
de@mobyab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"David Erixell"  
Signerade 2025-06-30 18:53:36 CEST (+0200)

Pia Johansson (PJ)  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
pia.johansson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA  
JOHANSSON"  
Signerade 2025-06-30 22:01:43 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550906959

Detta verifikat är utfärdat 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>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i MOBY Modulärt byggande AB, org.nr 559151-7544

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för MOBY Modulärt byggande AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av MOBY Modulärt byggande ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för MOBY Modulärt byggande AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till MOBY Modulärt byggande AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 MOBY Modulärt byggande AB för år 2024 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till MOBY Modulärt byggande 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. Den 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pia Johansson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-06-30 18:32:55 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA JOHANSSON

Pia Johansson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post