

# Årsredovisning

för

## MODB Orresta AB

559239-4463

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i MODB Orresta AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 1 juni 2023



Per Gebenius

**Årsredovisning**  
för  
**MODB Orresta AB**

559239-4463

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Alexander Prelević  
AUP

Styrelsen för MODB Orresta AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Verksamhetens art och inriktning*

Verksamheten ska direkt eller genom dotterbolag äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Ägarförhållanden*

Bolaget är helägt dotterbolag till Mofast Invest II AB (f.d. Mälardalens Omsorgsfastigheter 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 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:

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har marknadsläget förändrats med bland annat ökade räntor och elpriser till följd. Utvecklingen följs noggrant av styrelse och ledning för att kunna hantera eventuella större förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	9 131	8 525	6 738
Rörelseresultat	-1 063	-1 031	1 720
Resultat efter finansiella poster	-3 238	-1 806	721
Balansomslutning	94 730	83 052	84 613
Soliditet (%)	0,2	0,5	0,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 351 985
årets förlust	-1 183 586
	<b>168 399</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	168 399
	<b>168 399</b>

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	4, 5	9 131	8 525
Övriga rörelseintäkter		0	139
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 131</b>	<b>8 664</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	6	-6 146	-4 856
Övriga externa kostnader	7	-2 101	-2 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 947	-2 012
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 194</b>	<b>-9 695</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 063</b>	<b>-1 031</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 175	-775
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 175</b>	<b>-775</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 238</b>	<b>-1 806</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 324	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 324</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-914</b>	<b>-1 806</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter	9	-270	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 184</b>	<b>-1 806</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	78 330	80 141
Inventarier, verktyg och installationer	11	107	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	11 409	546
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 846</b>	<b>80 687</b>

**Summa anläggningstillgångar** 89 846 80 687

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	13, 19	0	1 679
Fordringar hos koncernföretag	14	2 324	0
Övriga fordringar	14	368	217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62	2
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 754</b>	<b>1 898</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 130	467
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 130</b>	<b>467</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 884</b>	<b>2 365</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 94 730 83 052

Fotokopians överensstämmelse  
med originalen intygs:

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25</b>	<b>25</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 352	2 158
Årets resultat		-1 184	-1 806
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>168</b>	<b>352</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>193</b>	<b>377</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	17	1 461	1 191
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 461</b>	<b>1 191</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	18	87 382	73 862
Övriga skulder		34	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 416</b>	<b>73 862</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 136	767
Skulder till koncernföretag	14	2 174	4 578
Skatteskulder		7	13
Övriga skulder		30	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 313	2 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 660</b>	<b>7 622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 730</b>	<b>83 052</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>25</b>	<b>658</b>		<b>683</b>
Erhållna aktieägartillskott		1 500		1 500
Årets resultat			-1 806	-1 806
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>25</b>	<b>2 158</b>	<b>-1 806</b>	<b>377</b>
Erhållna aktieägartillskott		1 000		1 000
Årets resultat			-1 184	-1 184
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-1 806	1 806	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>25</b>	<b>1 352</b>	<b>-1 184</b>	<b>193</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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.

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.

#### *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 företaget 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.

Fotokopias 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 hänför sig till skattdebiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

#### *Lånekostnader*

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

#### *Förvaltningsfastigheter*

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastighet, byggnad

40 År

Byggnadsinventarier

5-10 År

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Markanläggning

20 År

Nedskrivning

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

### ***Finansiella instrument***

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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, 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, bank, tillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

### ***Avsättningar***

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

### ***Skulder***

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### ***Redovisning av koncernbidrag***

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Not 2 Viktiga uppskattningar, bedömningar och antaganden

Rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

## Not 3 Finansiell riskhantering

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prISRISK), kreditrisk och likviditetsrisk.

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Fastighetsbolag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta exponerar företaget för ränterisk avseende verkligt värde.

### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyres- och kundfordringar. För att begränsa företagets kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till företagets finansiella skulder. Kassaflödesprognoser upprättas och analyseras på en regelbunden basis för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

## Not 4 Nettoomsättning

Företaget 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:

	2022	2021
Inom ett år	395	150
Senare än ett år men inom fem år	4 695	5 780
Senare än fem år	0	0
Utan bindningstid	3 617	3 224
	<b>8 707</b>	<b>9 154</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Not 5 Hyresintäkter

Hyresintäkter:

	2022	2021
Hyresintäkter bostäder	2 723	2 412
Hyresintäkter lokal	5 551	5 521
Debiterade förbrukningsavgifter m.m	859	592
	<b>9 132</b>	<b>8 525</b>

### Not 6 Driftkostnader

	2022	2021
Driftkostnader	-5 021	-4 147
Reparation och underhåll	-930	-545
Förvaltningskostnader	-189	-157
Fastighetsskatt	-7	-7
	<b>-6 146</b>	<b>-4 856</b>

### Not 7 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
<b>Strawberry Audit AB</b>		
Revisionsuppdrag	26	-63
	<b>26</b>	<b>-63</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-2 174	-771
	<b>-2 174</b>	<b>-771</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas.

### Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	2021
<b>Aktuell skatt</b>		
Årets skatteintäkt / skattekostnad	0	0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	-270	0
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-270</b>	<b>0</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>	<b>-270</b>	<b>0</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt, tkr</b>		
Resultat före skatt	-914	-1 806
Skatt enligt gällande (20,6%)	188	372
Skatteeffekt på temporära skillnader i fastigheter	-33	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	-46
Skatteeffekt på årets underskottsavdrag	240	-227
Omvärdering av uppskjutna skattefordringar-skulder	-270	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-393	-99
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-270</b>	<b>0</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 521	90 521
Omklassificeringar	129	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 650</b>	<b>90 521</b>
Ingående avskrivningar	-10 380	-8 647
Årets avskrivningar	-1 940	-1 733
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 320</b>	<b>-10 380</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 330</b>	<b>80 141</b>

#### Verkligt värde

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvätlingsfastigheter. Det verkliga värdet för fastigheten uppgår till 102 400 tkr. Fastigheten har värderats externt av Colliers International Sweden AB. Fastigheten är värderad under september 2022 dvs i samband med tredje kvartsrapporteringen. Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom en kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde

vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en 10-årig kalkyl-period använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudie och läge i planprocessen.

#### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 377	1 377
Omklassificeringar	115	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 492</b>	<b>1 377</b>
Ingående avskrivningar	-1 377	-1 099
Årets avskrivningar	-8	-279
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 385</b>	<b>-1 377</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107</b>	<b>0</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	546	0
Investeringar	10 978	546
Omklassificering till inventarier, verktyg	-115	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 409</b>	<b>546</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 409</b>	<b>546</b>

I fotokopiers överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Not 13 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar, brutto	661	1 679
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	0	0
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar</b>	<b>661</b>	<b>1 679</b>

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

Reserv osäkra fordringar vid årets början	0	-7
Årets reservering för osäkra kundfordringar	0	0
Konstaterad förlust	0	0
Återföring av outnyttjade belopp	0	7
<b>Summa reserv osäkra fordringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Åldersanalys kundfordringar

Ej förfallna	599	0
Förfallna 1-30 dagar	69	1 607
Förfallna 31-60 dagar	0	53
Förfallna 61-90 dagar	-9	7
Förfallna >90 dagar	3	12
<b>Summa</b>	<b>661</b>	<b>1 679</b>

### Not 14 Fordringar och skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ej räntebärande kortfristiga fordringar	2 324	0
Ej räntebärande kortfristiga skulder	-2 174	-4 578
	<b>149</b>	<b>-4 578</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	2
Förutbetalda försäkringspremier	59	0
	<b>62</b>	<b>2</b>

### Not 16 Eget kapital

#### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

Fotokopierats överensstämmande  
med originalet intygas:

### Not 17 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Bolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr. Uppskjuten skattefordran avseende spärrade skattemässiga underskott har ej redovisats. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar.

### Not 18 Långfristiga skulder till koncernföretag

Förfaller senare än inom 5 år

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder till koncernföretag	-87 382	-73 862
	<b>-87 382</b>	<b>-73 862</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna driftkostnader	-554	-358
Förutbetalda hyror	-1 710	-1 580
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-50	-209
	<b>-2 314</b>	<b>-2 147</b>

Fotokopier av denna rapport  
med originalen intygas:

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	73 800	73 800
	73 800	73 800

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Gebenius  
Styrelseledamot

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

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet bekräftar

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i MODB Orresta AB  
Org.nr 559239-4463

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för MODB Orresta AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av MODB Orresta AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till MODB Orresta 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 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 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.

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

Fotokopieras överensstämmelse  
med originalet intygas:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut ifrån 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 Orresta AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Orresta AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Fotokopias överensstämma med  
med originalen 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.

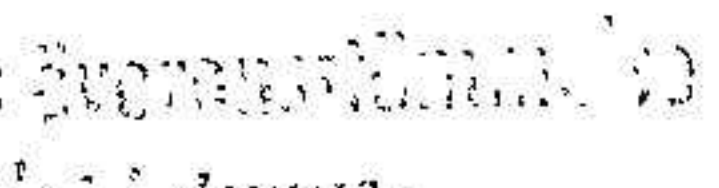
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat 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  
Auktoriserad revisor

Fotokopierats av  med originalt lötygus:

## Deltagare

PER GEBENIUS Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER GEBENIUS

Per Gebenius  
per.gebenius@mofastab.se

***2023-03-31 12:41:58 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

LARS JÄDERSTRÖM Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Jäderström

Lars Jäderström  
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

***2023-03-31 14:33:54 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopias ärendestämning  
med original intygas: