

Årsredovisning
för
Mofast Invest AB
559153-7781

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Mofast Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-16



Per Gebenius

Årsredovisning

för

Mofast Invest AB

559153-7781

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Förvaltningsberättelse

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

Verksamheten

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

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

Koncernförhållande

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

Finansiering

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget. Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Miljöpåverkan

Bolagets och koncernens övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	32 839	35 428	35 039	18 762
Resultat efter finansiella poster	-5 548	-9 496	7 120	3 790
Balansomslutning	518 027	526 500	534 872	542 104
Soliditet (%)	0,2	0,1	0,8	0,5
Belåningsgrad (LTV), %	51,7	49,0	58,6	62,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 718 418
årets förlust	-16 858 522
	859 896
disponeras så att	
i ny räkning överföres	859 896
	859 896

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
Rörelsens intäkter	3, 4		
Hysesintäkter		32 839	35 428
Övriga rörelseintäkter		20	0
		32 859	35 428
Rörelsens kostnader	5		
Driftkostnader		-6 340	-8 448
Övriga externa kostnader	6	-3 374	-17 788
Personalkostnader	7	-13	-7
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 720	-7 096
Övriga rörelsekostnader		-1	0
		-24 448	-33 339
Rörelseresultat		8 411	2 089
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 959	-11 585
		-13 959	-11 585
Resultat efter finansiella poster		-5 548	-9 496
Lämnade koncernbidrag		-7 088	0
Resultat före skatt		-12 636	-9 496
Skatt på årets resultat	9	-4 222	-1 316
Årets resultat		-16 859	-10 812

Redovisningen överensstämmer
med originalet intygas:



Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

10, 11 508 512 516 096

Summa anläggningstillgångar

508 512 516 096

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

2 837 5 491

Fordringar hos koncernföretag

49 0

Övriga fordringar

1 348 103

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 1 535 2 782

5 769 8 375

Kassa och bank

3 746 2 029

Summa omsättningstillgångar

9 515 10 404

SUMMA TILLGÅNGAR

518 027 526 500

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12, 14

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

17 718

11 530

Årets resultat

-16 859

-10 812

Summa fritt eget kapital

860

718

Summa eget kapital

910

768

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

15

4 435

212

Summa avsättningar

4 435

212

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

354 673

356 092

Skulder till koncernföretag

139 042

139 516

Summa långfristiga skulder

493 715

495 608

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

143

1 454

Skulder till koncernföretag

8 208

4 125

Aktuella skatteskulder

0

1 394

Övriga skulder

472

744

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

10 145

22 195

Summa kortfristiga skulder

18 968

29 911

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

518 027

526 500

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	0	2 620	1 510	4 180
Fört i ny räkning enligt beslut på årssämma			1 510	-1 510	0
Erhållet aktieägartillskott			7 400		7 400
Årets resultat				-10 811	-10 811
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	0	11 530	-10 811	768
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	0	11 530	-10 811	768
Fört i ny räkning enligt beslut på årssämma			-10 811	10 811	0
Erhållet aktieägartillskott			17 000		17 000
Årets resultat				-16 859	-16 859
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	17 718	-16 859	910

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Tilläggsupplysningar - noter

Tkr

Allmänt om bolaget

Mofast Invest AB, org nr 559153-7781, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets postadress är c/o Klara Consulting AB, Mailbox 375, 111 73 Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Belåningsgrad (LTV), %

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

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Mofast AB (publ), 559124-6052, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

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

Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt och underhåll av fastighetsinnehavet.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader utgörs av kostnader för gemensamma funktioner.

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



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 skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldonga genom nettobetalningar.

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastighet, byggnad	40-50
Byggnadsinventarier	10-20
Markanläggning	20

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



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.

Avsättningar

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Viktiga uppskattningar, bedömningar och antaganden

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

Not 3 Intäkter

Hyresintäkter

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

	2022	2021
Hyresintäkter, lokaler	30 046	33 842
Debiterade förbrukningsavgifter och övriga rörelseintäkter	2 813	1 586
	32 859	35 428

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Not 4 Operationella leasingavtal

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
Avtalade hyresintäkter år 1	0	1 380
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	15 252	13 404
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	18 701	11 149
Utan bindningstid	0	5 993
Summa framtida hyresinbetalningar	33 953	31 926

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	-1 701	-1 685
El- och värmekostnader	-1 983	-1 540
Reparation och underhåll	-862	-4 010
Försäkringar	-165	-309
Tomträttsavgäld	-266	-239
Fastighetsskatt	-12	-11
Övriga fastighetskostnader	-1 350	-654
	-6 340	-8 448

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

Not 6 Ersättning till revisorer

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	0	-482
	0	-482
Strawberry Audit AB		
Revisionsuppdrag	77	69
	77	69

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

Not 7 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader på lån	-9 617	-9 662
Periodiserad lånekostnad	-414	-414
Övriga räntekostnader	-3 861	-1 508
Övriga finansiella kostnader	-67	0
	-13 959	-11 585

Not 9 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkning utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har breäknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent. Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultat för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent eller 21,4 procent beroende på när de beräknas uppkomma. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

	2022	2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Skatt på grund av ändrad taxering	0	-1 214
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	-4 222	-102
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-4 222	-1 316

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-12 636	-9 496
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 % / 21,4 %)	2 603	1 956
Skatteeffekt på temporära skillnader i fastigheter	-1 027	0
Skatteeffekt av överfört negativt räntenetto till koncernföretag	-446	-642
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-36	95
Skatteeffekt av ränteavragsbegränsning	-1 567	-1 169
Skatteeffekt på årets underskottsavdrag	472	-240
Ändrad taxering fjolåret	0	-1 214
Förändring uppskjuten skatt	-4 222	-102
Redovisad skatt	-4 222	-1 316

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	550 417	548 354
Pågående ny-, till-, och ombyggnation	7 136	2 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	557 553	550 417
Ingående avskrivningar	-43 136	-36 154
Årets avskrivningar	-12 288	-6 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 424	-43 136
Ingående upp- och nedskrivningar	8 815	8 929
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 432	-114
Utgående ackumulerade upp- och nedskrivningar	6 383	8 815
Utgående redovisat värde	508 512	516 096

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2022 av 25 stycken fastigheter varav 23 stycken är taxerade som vårdbyggnader, 1 stycken som skolbyggnad, och 1 stycken som tomtmark till specialbyggnad.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas.



Not 11 Värdering förvaltningsfastigheter

Fastigheterna har värderats externt av Colliers International Sweden AB och Newsec Advice AB.

Tkr	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	695 800	727 400	607 400
	695 800	727 400	607 400

Värderingsparametrar per 2022-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande lokaler, %	0,0	6,0	3,0
Avkastningskrav, %	4,0	5,8	4,7
Kalkylränta, %	5,0	7,9	6,4
Kalkylperiod, år	10	14	10

Fastigheterna är värderade under september och december 2022 dvs i samband med den tredje respektive den fjärde kvartsrapporteringen. Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, samt 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 marknadens 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 värderingarna har en 10-årig kalkylperiod 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 12 Eget kapital

	Utgående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	50 000	50 000
	50 000	50 000

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2022. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital.

Bundet och fritt eget kapital

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade låneutgifter	0	1 833
Förutbetalda försäkringspremier	101	0
Övriga förutbetalda kostnader	533	665
Upplupna hyresintäkter	190	284
Upplupna intäkter	710	0
	1 535	2 782

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	17 718
årets förlust	-16 859
	860
disponeras så att i ny räkning överföres	860
	860

Not 15 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Bolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 764 tkr. Dessa har uppkommit i förvärvade bolag och är enligt gällande regler spärrade att utnyttjas förs 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 16 Räntebärande skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Lån från banker och övriga kreditinstitut	354 673	356 092
	354 673	356 092
Amortering inom 2-5 år	354 673	356 092
	354 673	356 092

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader, koncerninterna	3 839	1 469
Upplupna räntor från kreditinstitut	687	683
Upplupna revisorskostnader	45	45
Förutbetalda hyresintäkter	5 109	5 954
Övriga poster	465	14 043
	10 145	22 195

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter		
Fastighetsinteckning	384 504	384 504
	384 504	384 504

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:




Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska signatur



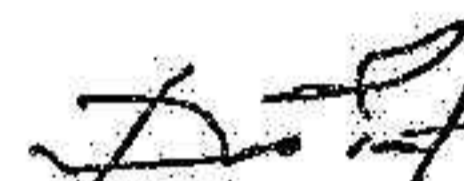
Jonas Blomqvist
Ordförande



Anders Ilstam
Styrelseledamot



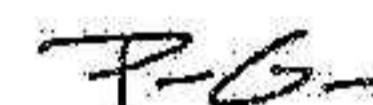
Dan-Luis Mangell
Styrelseledamot



Dan Törnsten
Styrelseledamot



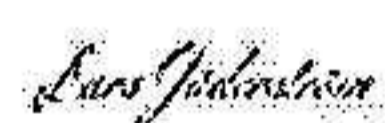
Malcolm Lidbeck
Styrelseledamot



Per Gebenius
Extern VD

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

Strawberry Audit AB



Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mofast Invest AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mofast Invest ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Mofast Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mofast Invest AB, Org.nr 559153-7781

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Mofast Invest AB för räkenskapsåret 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Mofast Invest 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

med originalet infygat

Mofast Invest AB, Org.nr 559153-7781

Verifikat

Transaktion 09222115557490811756

Dokument

ÅR 2022 Mofast Invest AB
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2023-04-14 07:58:09 CEST (+0200) av Viktor
Pettersson (VP)
Färdigställt 2023-04-19 09:48:35 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Per Gebenius (PG)
Personnummer 7810095914
per.gebenius@mofastab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
GEBENIUS"
Signerade 2023-04-14 11:06:50 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS BLOMQVIST"
Signerade 2023-04-17 08:56:06 CEST (+0200)

Dan Mangell (DM)
Personnummer 6308064853
dan.mangell@ponddesign.se

Anders Ilstam (AI)
Personnummer 4112073012
anders.ilstam@telia.com



Verifikat

Transaktion 09222115557490811756



DM

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan-Luis Mangell"
Signerade 2023-04-14 11:24:52 CEST (+0200)



Anders Ilstam

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS ILSTAM"
Signerade 2023-04-14 13:25:06 CEST (+0200)

Dan Törnsten (DT)
Personnummer 5705166618
dan@dtmanagement.se



Dan Törnsten

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN TÖRNSTEN"
Signerade 2023-04-14 11:22:23 CEST (+0200)

Malcolm Lidbeck (ML)
Personnummer 19630326-1173
malcolm@lidbeck.eu



Malcolm Lidbeck

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Malcolm Lidbeck"
Signerade 2023-04-17 17:44:20 CEST (+0200)

Lars Jäderström (LJ)
Personnummer 19660708-5559
Lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas.



Verifikat

Transaktion 09222115557490811756



Lars Jäderström

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Jäderström"
Signerade 2023-04-19 09:48:35 CEST (+0200)

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

