

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

2025081300802

Koncernredovisning och årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Modigs Förvaltning AB får härmed avge koncernredovisning och årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

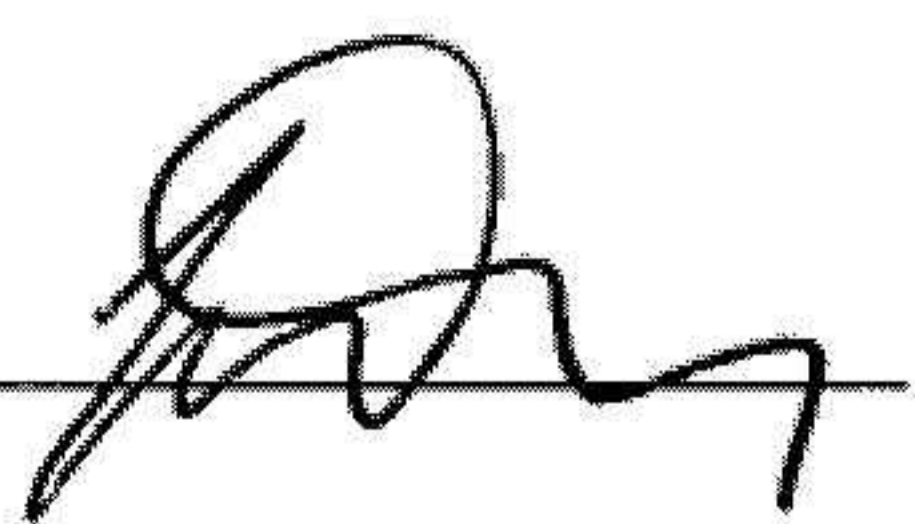
| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkningar | 4 |
| Balansräkningar | 5 |
| Kassaflödesanalyser | 7 |
| Noter | 8 |

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Undertecknad styrelseledamot i Modigs Förvaltning AB intyger, dels att denna kopia av koncernredovisningen och årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-06-27. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-27

Johan Modig



Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Koncernredovisning och årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Modigs Förvaltning AB får härmed avge koncernredovisning och årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkningar | 4 |
| Balansräkningar | 5 |
| Kassaflödesanalyser | 7 |
| Noter | 8 |

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Koncernredovisning och årsredovisning för 2024

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Bolaget, som har sitt säte i Stockholm, ägs av Johan Modig.

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom fyra helägda dotterbolag med totalt åtta förvaltningsfastigheter i centrala lägen i Stockholm och Umeå. Utöver detta ingår även ett innehav i en kontorsfastighet i centrala Bangkok, vilket bidrar till en geografisk diversifiering av portföljen. Verksamheten är inriktad på långsiktig och ansvarsfull förvaltning av både kommersiella lokaler och bostäder, med fokus på stabila kassaflöden och låga vakanser. Fastighetsportföljen är i dagsläget lågt belånad, vilket ger god finansiell stabilitet och handlingsutrymme framåt. Med en aktiv förvaltningsmodell och närhet till hyresgästerna arbetar bolaget kontinuerligt med att utveckla fastigheterna och skapa ett attraktivt erbjudande över tid.

Resultat och ställning, moderbolaget

| | 2024 | 2022/23 | 2021/22 | 2020/21 |
|-----------------------------------|--------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 429 | -35 | 1 085 | 1 014 |
| Balansomslutning | 58 008 | 56 815 | 13 987 | 12 936 |
| Soliditet* | 96,0% | 23,7% | 99,0% | 99,0% |

Resultat och ställning, koncernen

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 33 693 | 35 666 |
| Resultat efter finansiella poster | 5 869 | 10 367 |
| Balansomslutning | 251 914 | 246 365 |
| Soliditet* | 22,6% | 21,2% |

* Med soliditet ovan avses eget kapital inklusive andelen eget kapital i obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Företagets förväntade framtida utveckling

Bolaget bedömer den framtida utvecklingen som stabil. Fastighetsbeståndet i centrala Stockholm och Umeå har fortsatt låg vakansgrad och låg belåning, vilket ger god motståndskraft även i en osäker marknad. Under 2023 drabbades dotterbolaget Mofab Centrum AB av en brand i en av sina fastigheter i Umeå. Återuppbyggnaden har fortlöpt enligt plan och bedöms vara slutförd under sommaren 2025. I övrigt har året präglats av en stabil och välfungerande förvaltning utan större avvikelser eller händelser av väsentlig karaktär.

Som ett led i koncernens långsiktiga utveckling medverkar bolaget även i utvecklingen av projekt Guldskrinet i stadsdelen Haga i Umeå. Projektet bedrivs inom ramen för en markanvisning från Umeå kommun, där bolaget tillsammans med Skanska och andra aktörer planerar för en ny stadsdel med blandad bebyggelse. Ambitionen är att koncernen i förlängningen ska kunna uppföra cirka 50 bostadslägenheter för egen långsiktig förvaltning. Projektet bedöms bidra positivt till koncernens tillväxt och närvaro i en attraktiv och växande del av staden.

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Specifikation av förändring i eget kapital

| Moderbolaget | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|------------------------------|--------------|------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Ingående eget kapital | 50 | 0 | 13 463 | -35 | 13 478 |
| Vinstdisposition | | | -35 | 35 | 0 |
| Fusionsresultat | | | 19 | | 19 |
| Årets resultat | | | | 42 187 | 42 187 |
| Utgående eget kapital | 50 | 0 | 13 447 | 42 187 | 55 684 |

| Koncernen | Aktiekapital | Reservfond | Annat eget kapital | Årets resultat | Summa |
|------------------------------|--------------|------------|-----------------------|-------------------|---------------|
| Ingående eget kapital | 50 | 0 | 44 057 | 8 220 | 52 327 |
| Vinstdisposition | | | 8 220 | -8 220 | 0 |
| Fusionsdifferans | | | 51 | | 51 |
| Årets resultat | | | | 4 673 | 4 673 |
| Utgående eget kapital | 50 | 0 | 52 328 | 4 673 | 57 051 |

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står enligt balansräkningen (belopp i kronor):

| | |
|------------------|----------------------|
| Balanserad vinst | 13 446 895,63 |
| Årets resultat | 42 187 089,28 |
| | 55 633 984,91 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så
att i ny räkning överföres kronor

| | |
|--|----------------------|
| | 55 633 984,91 |
| | 55 633 984,91 |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Resultaträkningar

| | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-----|---------------|---------------|---------------|------------|
| | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Hysesintäkter | | 33 693 | 35 666 | 0 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 44 679 | 16 228 | 0 | 0 |
| Fastighetskostnader | 2 | -65 112 | -32 124 | 0 | 0 |
| Driftsnetto | | 13 260 | 19 770 | 0 | 0 |
| Avskrivningar förvaltningsfastigheter | | -2 686 | -2 804 | 0 | 0 |
| Resultat efter avskrivningar | | 10 574 | 16 966 | 0 | 0 |
| Central administration och marknadsföring | 3 | -9 137 | -10 585 | -106 | -59 |
| Intäkter från extern förvaltning | | 4 470 | 6 474 | 0 | 0 |
| Övriga externa kostnader | | -25 | -52 | 0 | 0 |
| Rörelseresultat | | 5 882 | 12 803 | -106 | -59 |
| <i>Resultat från finansiella investeringar</i> | | | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 648 | 394 | 51 | 24 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 0 | 0 | 39 433 | 0 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | 2 484 | 0 | 2 484 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 145 | -2 830 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 869 | 10 367 | 41 862 | -35 |
| <i>Bokslutsdispositioner</i> | | | | | |
| Erhållnad koncernbidrag | | 0 | 0 | 567 | 0 |
| Lämnade koncernbidrag | | 0 | 0 | -242 | 0 |
| Resultat före skatt | | 5 869 | 10 367 | 42 187 | -35 |
| <i>Skatt på årets resultat</i> | | | | | |
| Uppskjuten skatt | | 133 | 139 | 0 | 0 |
| Aktuell skatt | | -1 329 | -2 286 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 4 673 | 8 220 | 42 187 | -35 |

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Balansräkningar**Tillgångar**

| | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-----|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Anläggningstillgångar | | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 4 | 218 798 | 221 485 | 0 | 0 |
| Inventarier | 5 | 634 | 634 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar | 6 | 77 | 25 | 0 | 0 |
| | | <u>219 509</u> | <u>222 144</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Andelar i koncernföretag | 7 | 0 | 0 | 14 864 | 14 895 |
| Andelar i intresseföretag | 8 | 10 | 10 | 40 000 | 40 000 |
| Andel i bostadsrättsförening | 9 | 58 | 58 | 0 | 0 |
| Andra långfristiga värdepapperinnehav | 10 | 5 | 5 | 0 | 0 |
| | | <u>73</u> | <u>73</u> | <u>54 864</u> | <u>54 895</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 219 582 | 222 217 | 54 864 | 54 895 |
| Omsättningstillgångar | | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 263 | 0 | 1 |
| Fordringar hos koncernbolag | | 0 | 0 | 843 | 928 |
| Övriga fordringar | | 5 504 | 5 672 | 0 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 1 112 | 414 | 0 | 0 |
| | | <u>6 616</u> | <u>6 349</u> | <u>843</u> | <u>929</u> |
| Kassa och bank | | 25 716 | 17 799 | 2 301 | 991 |
| Summa omsättningstillgångar | | 32 332 | 24 148 | 3 144 | 1 920 |
| Summa tillgångar | | 251 914 | 246 365 | 58 008 | 56 815 |

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Balansräkningar**Eget kapital och skulder**

| | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
| Eget kapital, koncern | | | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 | | |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 57 001 | 52 277 | | |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 57 051 | 52 327 | | |
| Summa eget kapital, koncern | | 57 051 | 52 327 | | |
| Eget kapital, moderbolaget | | | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | | | |
| Aktiekapital (10 000 aktier) | | | | 50 | 50 |
| Summa bundet eget kapital | | | | 50 | 50 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | | | |
| Balanserad vinst | | | | 13 447 | 13 463 |
| Årets resultat | | | | 42 187 | -35 |
| Summa fritt eget kapital | | | | 55 634 | 13 428 |
| Summa eget kapital, moderbolaget | | | | 55 684 | 13 478 |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 12 | 33 151 | 33 532 | 0 | 0 |
| Långfristiga skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 123 087 | 122 998 | 0 | 0 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 0 | 0 | 40 000 |
| | | <u>123 087</u> | <u>122 998</u> | <u>0</u> | <u>40 000</u> |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 19 226 | 13 938 | 0 | 0 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 0 | 242 | 0 |
| Avräkningsskuld till externa fastighetsägare | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 9 150 | 7 767 | 0 | 0 |
| Skatteskulder | | 2 326 | 6 916 | 0 | 0 |
| Skulder till aktieägare | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga skulder | | 3 679 | 4 556 | 2 047 | 3 303 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 4 244 | 4 331 | 35 | 34 |
| | | <u>38 625</u> | <u>37 508</u> | <u>2 324</u> | <u>3 337</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | 251 914 | 246 365 | 58 008 | 56 815 |

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Kassaflödesanalys

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| <i>Den löpande verksamheten</i> | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 5 869 | 10 367 | 41 862 | -35 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | | | |
| Avskrivningar på anläggningstillgångar | 2 686 | 2 804 | 0 | 0 |
| Realisationsvinster vid avyttring av anl tillg | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga justeringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>8 555</u> | <u>13 171</u> | <u>41 862</u> | <u>-35</u> |
| Betald skatt | -1 577 | -2 615 | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 6 978 | 10 556 | 41 862 | -35 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av fordringar | -267 | -3 568 | 86 | 40 |
| Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder | -4 171 | -23 515 | -1 205 | 3 163 |
| Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga hos koncernföretag | 0 | 0 | -39 433 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -4 438 | -27 083 | -40 552 | 3 203 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | | |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investering i materiella anläggningstillgångar | 0 | -13 978 | 0 | 0 |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar | 0 | -20 755 | 0 | -42 864 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -34 733 | 0 | -42 864 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | | |
| Amortering av lån i kreditinstitut | -1 125 | -1 500 | 0 | 0 |
| Förändring av övriga långfristiga skulder | 6 502 | 7 973 | 0 | 40 000 |
| Utbetald utdelning | 0 | 0 | 0 | -300 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 5 377 | 6 473 | 0 | 39 700 |
| Årets kassaflöde | 7 917 | -44 787 | 1 310 | 4 |
| Likvida medel vid årets början | 17 799 | 62 586 | 991 | 987 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>25 716</u> | <u>17 799</u> | <u>2 301</u> | <u>991</u> |

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Från och med räkenskapsåret 2024 har bolaget övergått från att tillämpa BFNAR 2016:10 (K2) till att tillämpa BFNAR 2012:1 (K3). Anledningen till bytet är att bolaget för första gången upprättar en koncernredovisning. Övergången till K3 har inte föranlett några justeringar i jämförelsetal eller ingående balanser.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Koncernens sammansättning har inte förändrats under året.

Försäljning/inköp mellan koncernföretag uppgår till 2 410 tkr (1 770 tkr).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som ärförknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Hysesintäkter redovisas i den period som hyran avser.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas separat som minoritetsandel.

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|---------------------|------------------------------|
| Mark | - |
| Markanläggning | 20 år |
| Byggnad | Stomme 100 år |
| | Yttertak 40 år |
| | Fasad 25/40 år |
| | Fönster 50 år |
| | Ventilation 25 år |
| | Badrum 40 år |
| | Stammar el/vvs 50 år |
| | Lägenhet/lokal ytskikt 20 år |
| | Hissar 40 år |
| | Hyresgästanpassn 5 år |
| Byggnadsinventarier | 5/10 år |
| Inventarier | 5/10 år |

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Redovisat värde granskas beträffande eventuell värdeminskning när händelse eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsbara beloppet skrivs tillgångarna ned till det återvinningsbara beloppet, vilket motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/ kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och tillgodohavanden hos bank samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig löptid på högst tre månader.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då man förväntar sig att återvinna den. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än från anskaffningstidpunkten.

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

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till bedömd nyttjandeperiod för de olika komponenterna i posten Byggnad och mark samt till bedömd värdering av uppskjutna skatter. Företaget förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld efter den 1 januari 2021 och värderar därför uppskjutna skatter till en skattesats på 20,6%.

Samtliga belopp redovisas i tusental kronor om inte annat anges.

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

| Not 2 | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------------------|----------------|--------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | -7 191 | -8 993 | 0 | 0 |
| Reparationer och hyresgäst Anpassningar | -55 569 | -20 768 | 0 | 0 |
| Fastighetsskatt | -2 352 | -2 363 | 0 | 0 |
| | -65 112 | -32 124 | 0 | 0 |

| Not 3 | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|---|-----------|--------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | Medelantal anställda samt löner och andra ersättningar | | | |
| Medelantal anställda | | | | |
| Män | 6 | 6 | 0 | 0 |
| Kvinnor | 4 | 4 | 0 | 0 |
| | 10 | 10 | 0 | 0 |

| | 2024 | | 2023 | |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader (varav pension) | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader (varav pension) |
| Moderbolaget och koncernen | | | | |
| Styrelse och företagsledning | 612 | 442 | 2 261 | 1 633 |
| Övriga anställda | 4 723 | 1 020 (318) | 3 520 | 762 (508) |
| | 5 335 | 1 462 | 5 781 | 2 395 |

Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas i den takt pensionspremier betalas (förenklingsregeln).
Ersättning till bolagets revisorer har varit 240 tkr (50).

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

ank=20250630;2025070239708

Förvaltningsfastigheter, fortsättning

Not 4

Bokförda värden

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------|----------------|----------------|--------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Mark | 76 821 | 76 821 | 0 | 0 |
| Byggnader | 141 033 | 143 390 | 0 | 0 |
| Byggnadsinventarier | 941 | 1 274 | 0 | 0 |
| | 218 798 | 221 485 | 0 | 0 |

Fastighetsförteckning per 2024-12-31

| Fastighetsbeteckning | Uthyrbar yta (m ²) | | Byggnads-/ värdeår | Taxerings- värde |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| | bostäder | lokaler | | |
| Mullbärsträdet 2 | 2 015 | 863 | 1937 | 134 800 |
| Mullbärsträdet 3 | 3 109 | 116 | 1937 | 172 397 |
| Pokalen 4 | 1 237 | 168 | 1929 | 63 592 |
| Nässlan 4 | 1 381 | 150 | 1937/2021 | 48 423 |
| <i>Summa fastigheter i Stockholm</i> | <i>7 742</i> | <i>1 297</i> | | <i>419 212</i> |

| Fastighetsbeteckning | Uthyrbar yta (m ²) | | Byggnads-/ värdeår | Taxerings- värde |
|---------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| | bostäder | lokaler | | |
| Brogård 2 | 772 | 149 | 1960 | 14 516 |
| Verdandi 8 | 461 | 1 193 | 1990 | 24 947 |
| Odin 9 | 0 | 5 945 | 1969 | 86 000 |
| Odin 11 | 0 | 4 610 | 1961 | 81 000 |
| <i>Summa fastigheter i Umeå</i> | <i>1 233</i> | <i>11 897</i> | | <i>206 463</i> |

| | | | | |
|----------------------|--------------|---------------|--|----------------|
| Summa koncern | 8 975 | 13 194 | | 625 675 |
|----------------------|--------------|---------------|--|----------------|

Inventarier

Not 5

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 222 | 1 797 | 0 | 0 |
| Årets anskaffningar | 0 | 425 | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 2 222 | 2 222 | 0 | 0 |
| Ingående planenliga avskrivningar | -1 588 | -1 588 | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående planenliga avskrivningar | -1 588 | -1 588 | 0 | 0 |
| Utgående planenligt restvärde | 634 | 634 | 0 | 0 |

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

ank=20250630-2025070239709

Pågående nyanläggningar

Not 6

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 25 | 0 | 0 | 0 |
| Årets anskaffningar | 52 | 25 | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 77 | 25 | 0 | 0 |

Andelar i koncernföretag

Not 7

| | Moderbolaget | |
|----------------------------|--------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 14 895 | 12 031 |
| Årets anskaffningar | 0 | 2 864 |
| Fusionerat under året | -31 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 14 864 | 14 895 |

| Bolag | Ägd andel | Org nr | Säte | Bokfört värde |
|------------------------|-----------|-------------|-----------|---------------|
| 1 Mofab Fastigheter AB | 100% | 556091-4185 | Stockholm | 2 684 |
| 2 Mofab Centrum AB | 100% | 556634-4734 | Stockholm | 180 |
| 1 Mofab Verdandi AB | 100% | 559405-4370 | Stockholm | 0 |
| 3 Odenhus Bostäder AB | 100% | 556460-4105 | Stockholm | 12 000 |
| | | | | 14 864 |

| Bolag | Eget kapital | Resultat |
|------------------------|---------------|--------------|
| 1 Mofab Fastigheter AB | 54 385 | 2 141 |
| 2 Mofab Centrum AB | 27 483 | -278 |
| 1 Mofab Verdandi AB | 1 927 | 840 |
| 3 Odenhus Bostäder AB | 13 053 | 181 |
| | 96 848 | 2 884 |

Andelar i intresseföretag

Not 8

| | Moderbolaget | |
|----------------------------|--------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 40 000 | 0 |
| Årets anskaffningar | 0 | 40 000 |
| Utgående anskaffningsvärde | 40 000 | 40 000 |

| Bolag | Ägd andel | Org nr | Säte | Bokfört värde |
|----------------------|-----------|-------------|-----------|---------------|
| 1 Thai Investment AB | 41,4% | 556634-4734 | Stockholm | 40 000 |

Andel i bostadsrättsförening

Not 9

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 58 | 58 | 0 | 0 |
| Summa andel i bostadsrättsförening | 58 | 58 | 0 | 0 |

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

ank=20250630;2025070239710

| Not 10 | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|------------|--------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Andra långfristiga värdepapperinnehav | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 5 | 5 | 0 | 0 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 5 | 5 | 0 | 0 |

| Not 11 | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|------------|--------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | |
| Upplupna intäkter | 683 | 232 | 0 | 0 |
| Förutbetalda kostnader | 429 | 182 | 0 | 0 |
| | 1 112 | 414 | 0 | 0 |

| Not 12 | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|------------|--------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Avsättning för uppskjuten skatt | | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | | | |
| - i obeskattade reserver | 5 049 | 5 299 | 0 | 0 |
| - i skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde på fastigheter | 28 103 | 28 236 | 0 | 0 |
| | 33 152 | 33 535 | 0 | 0 |

| Not 13 | Skulder till kreditinstitut | | Förfaller till villkorsändring | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------|--------------------------------|------------|
| | Skuld | | 2 till 5 år | efter 5 år |
| | | inom 1 år | | |
| Skulder till kreditinstitut | 142 312 | 19 226 | 80 935 | 42 151 |
| - varav kortfristig del | -19 226 | | | |
| | 123 087 | | | |

¹ Skulder som i sin helhet förfaller till betalning, kommer att finansieras genom upptagande av nya och redovisas därför som långfristiga.

| Not 14 | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ställda säkerheter | 162 664 | 160 345 | 0 | 0 |
| Eventualförpliktelser | 0 | 9 248 | 0 | 0 |

Ställda säkerheter är fastighetsinteckningar vilka ställts som säkerhet för skulder till kreditinstitut.

Modigs Förvaltning AB

Org.nr: 556816-8842

| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | |
|---------------------------------------|--|--------------|--------------|------------|
| | Koncernen | | Moderbolaget | |
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Förskottsbetalda hyror | 2 574 | 2 551 | 0 | 0 |
| Upplupna personalrelaterade kostnader | 431 | 589 | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader | 1 002 | 925 | 35 | 34 |
| Upplupna räntekostnader | 234 | 271 | 0 | 0 |
| | 4 244 | 4 331 | 35 | 34 |

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Mofab Centrum AB, ett dotterbolag inom koncernen, tecknat två nya hyresavtal i fastigheten Umeå Odin 9 med en löptid om 3,5 respektive 5 år. Avtalens sammanlagda värde uppgår till cirka 25 miljoner kronor. Fastigheten är delvis i bruk och återställningsarbetet efter branden fortskrider enligt plan, med målsättningen att hela byggnaden ska vara fullt återställd och i bruk efter sommaren 2025.

Koncernen har i övrigt fortsatt att förvalta sitt fastighetsbestånd i Stockholm och Umeå med stabilitet och låg vakansgrad. Verksamheten har bedrivits enligt plan utan större händelser av avvikande karaktär.

Inom ramen för koncernens långsiktiga utvecklingsarbete har detaljplanen för projekt Guldskrinet i stadsdelen Haga i Umeå vunnit laga kraft. Planarbetet och samarbetet med övriga aktörer, däribland Umeå kommun och Skanska, fortskrider i positiv anda. Projektet utgör en viktig del av koncernens framtida tillväx i regionen.

Stockholm det datum som framgår av den digitala signaturen

Isabella Modig
Styrelseledamot

Johan Modig
Ordförande/VD

Vår revisionsberättelse har avlämnats det datum som framgår av den digitala signaturen

Johan Pettersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHAN MODIG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: b429da65f7b8b6[...]0a30c8b5fd3ce

IP: 90.238.xxx.xxx

2025-06-26 16:03:07 UTC



ISABELLA MODIG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 84b301f6af66f7[...]2fe621d777778

IP: 88.129.xxx.xxx

2025-06-27 08:13:17 UTC



Johan Anders Pettersson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: c79d71517ed03f[...]4c2a6ddef2168

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-27 09:08:11 UTC



ank=20250630-2025070239712

Penneo dokumentnyckel: 4VM4D-IGFWY-4VFST-V489Y-SWK07-NP554

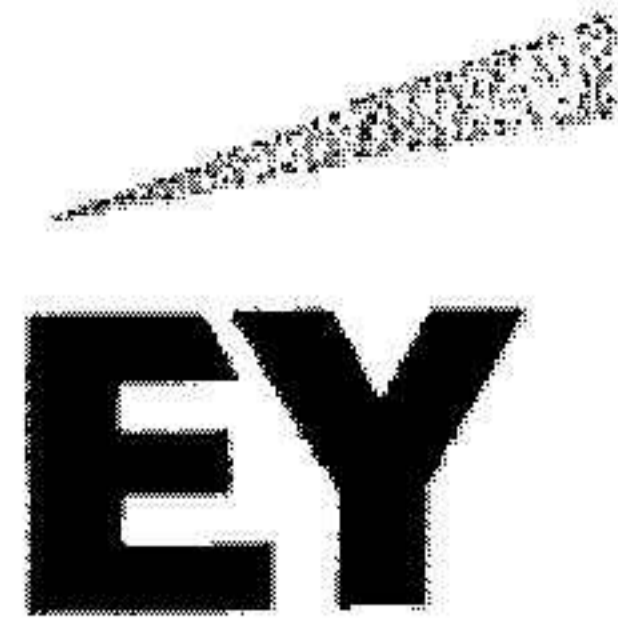
Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



ark=20250630;2025070239713

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Modigs Förvaltning AB, org.nr 556816-8842

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Modigs Förvaltning AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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. Risker 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Penneo dokumentnyckel: 7ZYQI-STBP4-101YJ-FQH5M-T3HFJ-1BG0L



ank=20250630;2025070239714

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Modigs Förvaltning AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisioner 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.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Pettersson

Johan Pettersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Anders Pettersson (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: c79d71517ed03f[...]4c2a6ddef2168

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-27 09:06:39 UTC



ank=20250630;2025070239715

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 7ZYQI-STBP4-10IYJ-FQHSM-T3HFJ-1BG0L