Å R S R E D O V I S N I N G

för

Fastighets AB Munod 1

Org.nr. 559376-8798

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-07-25.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av
Lisa Costa, Styrelseledamot
2025-07-25

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt värdepapper. Detta är bolagets tredje räkenskapsår. Bolaget startades 2022-04-22 och erhöll i samband med detta fissionsvederlag från det fissionerade bolaget Costa Invest AB. Bolaget mottog i samband med fissionen 3/24 av fastigheterna Heden 27:23 och Heden 27:12. Bolaget övertog även tillhörande lån.

Företagets säte är Göteborg.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 991 699	2 884 613	2 716 446
Resultat efter finansiella poster	146 554	539 322	946 089
Soliditet (%)	43,93	42,87	42,13

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskriv.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	5 259 725	21 099 930	202 790	26 587 445
Balanseras i ny räkning			202 790	-202 790	0
Årets resultat				45 715	45 715
Belopp vid årets utgång	**25 000**	**5 259 725**	**21 302 720**	**45 715**	**26 633 160**

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	21 302 720
Årets resultat	45 715
	21 348 435
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	21 348 435
	21 348 435

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

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 991 699	2 884 613
Övriga rörelseintäkter		48 594	22 063
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 040 293	2 906 676
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 317 604	-986 205
Övriga externa kostnader		-66 160	-70 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-571 716	-564 671
Summa rörelsekostnader		-1 955 480	-1 621 529
Rörelseresultat		1 084 813	1 285 147
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 750
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 382	14 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-978 641	-763 813
Summa finansiella poster		-938 259	-745 825
Resultat efter finansiella poster		146 554	539 322
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		0	-200 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-200 000
Resultat före skatt		146 554	339 322
Skatter			
Skatt på årets resultat		-100 839	-136 532
Årets resultat		**45 715**	**202 790**

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	59 126 891	59 682 592
Inventarier, verktyg och installationer	3	61 054	67 242
Summa materiella anläggningstillgångar		59 187 945	59 749 834
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	268 938	268 938
Andra långfristiga fordringar	5	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		318 938	318 938
Summa anläggningstillgångar		59 506 883	60 068 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		228 072	253 487
Övriga fordringar		1 585 846	1 937 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 731	6 662
Summa kortfristiga fordringar		1 819 649	2 197 318
Kassa och bank			
Kassa och bank		136 035	615 494
Summa kassa och bank		136 035	615 494
Summa omsättningstillgångar		1 955 684	2 812 812
SUMMA TILLGÅNGAR		**61 462 567**	**62 881 584**

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	6	5 259 725	5 259 725
Summa bundet eget kapital		5 284 725	5 284 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 302 720	21 099 930
Årets resultat		45 715	202 790
Summa fritt eget kapital		21 348 435	21 302 720
Summa eget kapital		26 633 160	26 587 445
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		470 000	470 000
Summa obeskattade reserver		470 000	470 000
Långfristiga skulder	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 489 116	28 324 122
Övriga skulder		4 812 825	6 125 511
Summa långfristiga skulder		13 301 941	34 449 633
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 830 750	0
Leverantörsskulder		103 789	41 058
Skatteskulder		628 172	634 601
Övriga skulder		31 776	149 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		462 979	549 638
Summa kortfristiga skulder		21 057 466	1 374 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**61 462 567**	**62 881 584**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Noter till balansräkningen

Not 2	**Byggnader och mark**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	60 625 000	60 625 000
	Utgående anskaffningsvärden	60 625 000	60 625 000
	Ingående avskrivningar	-942 408	-386 707
	Årets avskrivningar	-555 701	-555 701
	Utgående avskrivningar	-1 498 109	-942 408
	Redovisat värde	59 126 891	59 682 592

Not 3	**Inventarier, verktyg och installationer**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	80 052	27 600
	inköp	9 827	52 452
	Utgående anskaffningsvärden	89 879	80 052
	Ingående avskrivningar	-12 810	-3 841
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	-16 015	0
	Årets avskrivningar	0	-8 969
	Utgående avskrivningar	-28 825	-12 810
	Redovisat värde	61 054	67 242

NOTER

Not 4	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	268 938	268 938
	Utgående anskaffningsvärden	268 938	268 938
	Redovisat värde	268 938	268 938

Not 5	Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 000	100 000
	Tillkommande fordringar	0	50 000
	Reglerade fordringar	0	-100 000
	Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
	Redovisat värde	50 000	50 000

Not 6	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	5 259 725	5 259 725
	Belopp vid årets utgång	5 259 725	5 259 725

Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	8 489 116	0
	Förfaller senare än 5 år	4 812 825	34 449 633

Företagets banklån om 28 319 866 SEK har slutbetalningsdag inom 5 år, och klassificeras enligt ovan och nedan.
Övriga skulder om 4 812 825 SEK avser lån från företagsledaren där fastställd amorteringsplan saknas.

NOTER

Not 8	Skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
	Företagets banklån om 28 319 866 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	Långfristiga skulder		
	Övriga skulder till kreditinstitut	8 489 116	0
	Kortfristiga skulder		
	Övriga skulder till kreditinstitut	19 830 750	0

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar för egna lån	28 324 122	28 324 122
	Övriga fastighetsinteckningar för gemensamt ägda fastigheter	198 537 578	198 537 578

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg

Lisa Costa
Lisa Costa
2025-07-25

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 juli 2025.

Kerstin Nordenham Murby
Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Munod 1, org.nr 559376-8798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Munod 1 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Munod 1s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Munod 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

• identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Munod 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Munod 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämma inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Kungälv
2025-07-25

Kerstin Nordenham Murby
Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor