

Årsredovisning för  
**Kaj Modin Fastigheter AB**

556991-6041

Räkenskapsåret

**2023-10-01 - 2024-09-30**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-28.  
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**

Roger Törnblom  
Styrelseledamot

2025-06-04

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kaj Modin Fastigheter AB, 556991-6041, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av och handel med fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Sollentuna kommun.

### Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	4 175	3 377	3 171	4 221
Resultat efter finansiella poster	876	697	1 000	1 663
Soliditet %	16,2	13,9	11	7

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	1 584 072	543 031
Balanseras i ny räkning		543 031	-543 031
Årets resultat			682 690
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 127 103</b>	<b>682 690</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 127 103
Årets resultat	682 690
<b>Summa</b>	<b>2 809 793</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	2 809 793
<b>Summa</b>	<b>2 809 793</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-10-01 - 2024-09-30</i>	<i>2022-10-01 - 2023-09-30</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 174 525	3 377 263
Övriga rörelseintäkter		0	57 742
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 174 525</b>	<b>3 435 005</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-715 931	-539 845
Övriga externa kostnader		-1 209 536	-944 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-577 573	-548 357
Övriga rörelsekostnader		-1 328	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 504 368</b>	<b>-2 032 502</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 670 157</b>	<b>1 402 503</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		279	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-794 545	-705 690
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-794 266</b>	<b>-705 681</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>875 891</b>	<b>696 822</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>875 891</b>	<b>696 822</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-193 201	-153 791
<b>Årets resultat</b>		<b>682 690</b>	<b>543 031</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-30</i>	<i>2023-09-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	16 958 884	17 510 761
Inventarier, verktyg och installationer	3	129 581	41 152
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 088 465</b>	<b>17 551 913</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 088 465</b>	<b>17 551 913</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		153 225	256 675
Fordringar hos koncernföretag		2 806 833	1 550 583
Övriga fordringar		275 754	250 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		482 460	86 581
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 718 272</b>	<b>2 143 839</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		131 712	5 167
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>131 712</b>	<b>5 167</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 849 984</b>	<b>2 149 006</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 938 449</b>	<b>19 700 919</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-30</i>	<i>2023-09-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 127 103	1 584 072
Årets resultat		682 690	543 031
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 809 793</b>	<b>2 127 103</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 859 793</b>	<b>2 177 103</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		680 000	680 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>680 000</b>	<b>680 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	12 865 000	13 252 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 865 000</b>	<b>13 252 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		465 000	465 000
Leverantörsskulder		519 752	459 228
Skulder till koncernföretag		1 142 347	0
Skatteskulder		473 612	435 689
Övriga skulder		1 862 423	2 117 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 522	113 863
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 533 656</b>	<b>3 591 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 938 449</b>	<b>19 700 919</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50 år
<hr/>	
Markanläggningar	20 år
<hr/>	
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Byggnader och mark

	<i>2024-09-30</i>	<i>2023-09-30</i>
Ingående anskaffningsvärden	20 431 636	20 100 636
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		331 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>20 431 636</b>	<b>20 431 636</b>
Ingående avskrivningar	-2 920 875	-2 382 863
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-551 877	-538 012
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 472 752</b>	<b>-2 920 875</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>16 958 884</b>	<b>17 510 761</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-09-30	2023-09-30
Ingående anskaffningsvärden	256 472	224 222
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	114 125	32 250
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>370 597</b>	<b>256 472</b>
Ingående avskrivningar	-215 320	-204 975
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-25 696	-10 345
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-241 016</b>	<b>-215 320</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>129 581</b>	<b>41 152</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2024-09-30	2023-09-30
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	11 005 000	13 392 500

### Not 5 Ställda säkerheter

	2024-09-30	2023-09-30
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 500 000</b>	<b>15 500 000</b>

### Not 6 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Nuvarande namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Mojito AB	556666-3943	Sollentuna

## Underskrifter

Sollentuna

*Roger Törnbom*

2025-05-28

Roger Törnbom  
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-28

*Per-Olov Strand*

Per-Olov Strand  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Kaj Modin Fastigheter AB**  
Org.nr 556991-6041

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kaj Modin Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kaj Modin Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2024-09-30 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 Kaj Modin Fastigheter AB 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-03-28 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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

Kaj Modin Fastigheter AB (556991-6041)

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 Kaj Modin Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30 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 Kaj Modin Fastigheter AB 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.

## **Anmärkningar**

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp betalt avdragen skatt, sociala avgifter samt mervärdesskatt.

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

Upplands Väsby 2025-05-28

*Per-Olov Strand*

Per-Olov Strand

Auktoriserad revisor

Kaj Modin Fastigheter AB (556991-6041)

4 (4)