

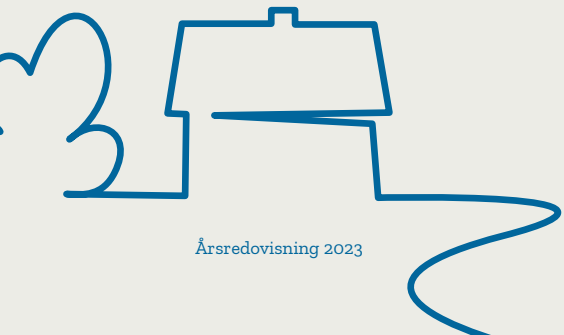
Mofast AB (Publ) | Årsredovisning 2023

Ett dynamiskt fastighetsbolag



Innehåll

Inledning		Verksamheten		Finansiella rapporter	
2023 i korthet	4	Mål och strategi	8	Förvaltningsberättelse	22
Årets höjdpunkter	5	Vår affärsmodell	9	Riskavsnitt	25
VD-ord	6	Historik	10	Finansiella rapporter	30
		Marknad	11	Noter	38
		Våra fastigheter	14	Styrelsens signatur	62
		Vår hållbarhetsagenda	17	Revisionsberättelse	63
		Aktien	18	Övrig information	65
		Styrelse & Ledning	19		



Ett dynamiskt fastighetsbolag

Mofast är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm som äger, utvecklar och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i Sverige. Bolagets kunder inkluderar privata omsorgsbolag, kommuner, landsting, myndigheter och privatpersoner. Fastighetsbeståndet är beläget i Sverige med fokus på attraktiva tillväxtregioner. Genom att utveckla befintliga fastigheter och projekt skapar Mofast mervärde i form av högre intäkter och ytterligare uthyrbar yta. Mofasts övergripande mål är att generera långsiktig och stabil riskjusterad avkastning genom välbelägna objekt med begränsade vakanser.

Antal fastigheter: 74 st

Fastighetsvärde: 3,1 mdkr

Uthyrningsbar area: 152 307 kvm



2023 i korthet



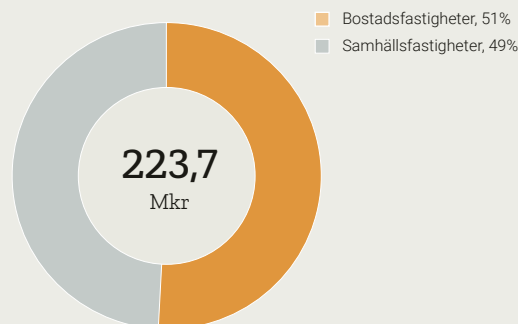
Hyresintäkter
223,7 Mkr

2022: 201,3 Mkr

Förvaltningsresultat
9,9 Mkr

2022: 19,7 Mkr

Intäkter per hyreskategori



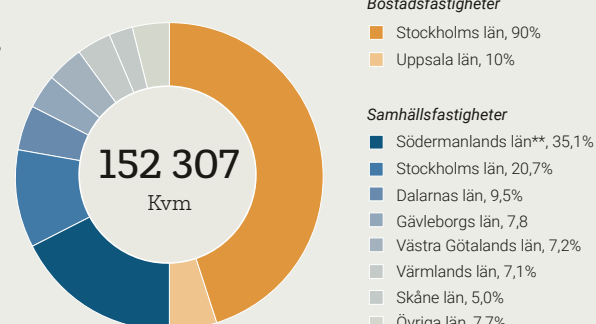
Driftnetto
141,0 Mkr

2022: 122,2 Mkr

Fastighetsvärde
3,1 Mdkr

2022: 3,7 Mdkr

Fördelning fastigheter per län



Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Antal fastigheter	74	84
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	3 099	3 771
Uthyrningsbar area, kvm*	152 307	160 865
- Samhällsfastigheter	64 961	66 424
- Bostadsfastigheter	87 346	94 441

*Fastigheter som ej varit ägda under hela perioden exkluderas.

Finansiella nyckeltal	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter, Tkr	223 733	201 306
Driftnetto, Tkr	141 049	122 228
Förvaltningsresultat, Tkr	9 911	19 728
Soliditet, %	38,2	41,7
Belåningsgrad, %	58,4	54,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	1,3
Långsiktigt substansvärde, Tkr	1 267 125	1 730 615

Aktierelaterade nyckeltal	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Resultat per aktie, kr	-21,7	-1,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,5	1,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	68,9	94,1
Antal utestående aktier per balansdagen	18 399 240	18 399 240
Genomsnittligt antal utestående aktier	18 399 240	11 749 116

Årets höjdpunkter



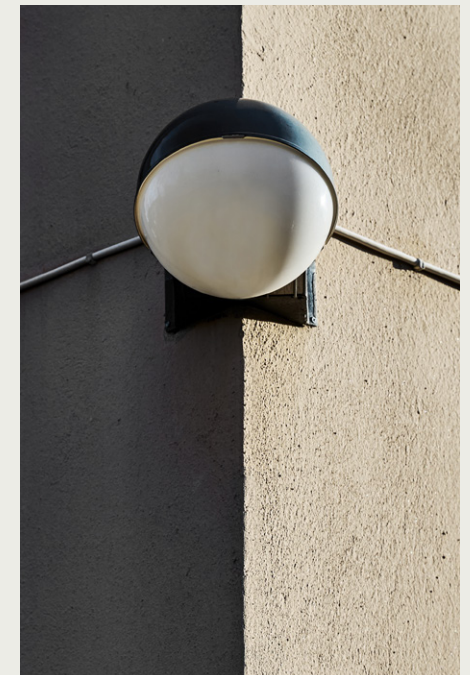
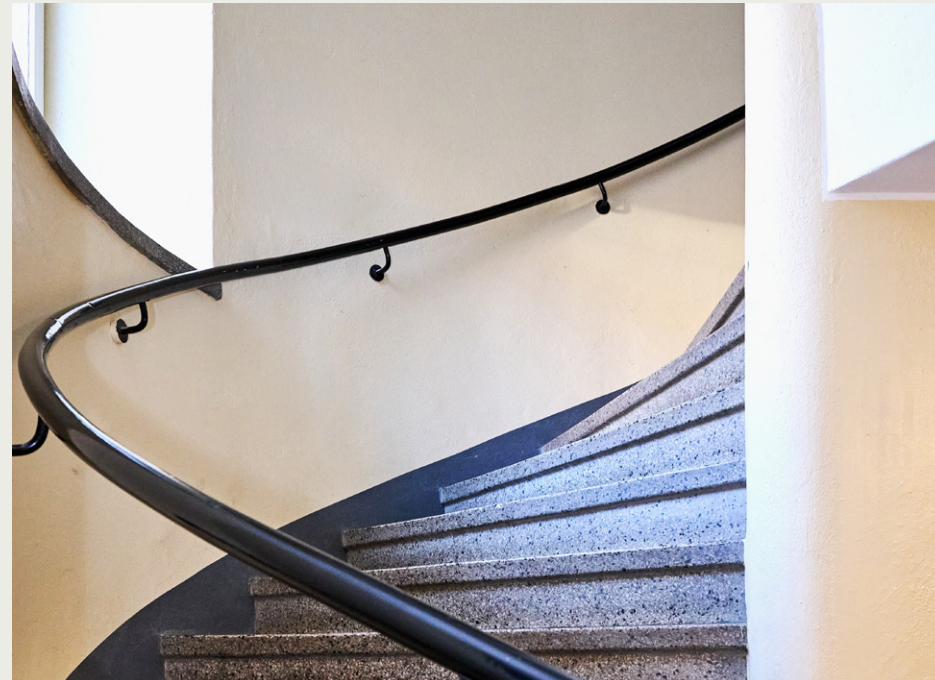
Ökad omsättning och överskottsgrad

Genom att bygga upp en egen förvaltningsorganisation och därmed komma närmre våra hyresgäster så har vi lyckats nå vår högsta omsättning någonsin, detta trots att vi avyttrat drygt 5 % av vår fastighetsportfölj.

Vi har samtidigt ökat överskottsgraden från 50 % till 53 %, omförhandlat nästan 6 500 kvadratmeter av det kommersiella beståndet samt tecknat nya hyresavtal om drygt 1 200 kvadratmeter.

Navigering genom utmanande tider

Mot bakgrund av stigande inflation, höjd styrränta samt skiftande marknadsbild har vi anpassat oss till nya ekonomiska förutsättningar genom att avyttra 10 lågavkastande fastigheter för ett underliggande marknadsvärde om drygt 260 Mkr. Dessa försäljningar, genomförda till en genomsnittlig rabatt på strax över 7 % från senast nämnda värderingar, utgör en strategisk insats för att konsolidera vår kärnverksamhet och förbättra vårt ekonomiska resultat i en tid av finansiell osäkerhet.



Grön omställning

Vi har under året genomfört flera viktiga insatser som bidragit till framsteg inom ramen för en grön omställning. Vi har både installerat bergvärmeanläggningar och ersatt befintlig belysning med LED-armaturer i sju fastigheter.

Ett utmanande år

Året har präglats av krig, hög inflation och med detta stigande priser och höjd styrränta. Fastighetsmarknaden i stort har haft sina utmaningar, så även Mofast.

Året i korthet

Vi har under året arbetat intensivt med att optimera Bolaget för det utmanande marknadsklimat som nu råder. I korthet har fokus varit att förbättra resultat, kassaflöde, likviditet och effektivitet genom att:

- avyttra tio lågavkastande fastigheter till ett sammantaget värde om drygt 260 Mkr till en rabatt om ca 7 % mot senast kända värdering;
- ingå avsiktsförklaring om försäljning av 51 fastigheter till en rabatt om ca 10 % mot senast kända värdering;
- omförhandla 700 Mkr av skuldportföljen samt med derivatavtal räntesäkra 355 Mkr av skuldportföljen;
- amortera 107 Mkr av utestående lån;
- färdigställa drygt 700 kvm kommersiell yta till en hyresgäst och initierat ett antal renoveringar som vi avser att slutföra under 2024;

- omförhandla 6 500 kvm av det kommersiella beståndet samt nyteckna hyresavtal om drygt 1 200 kvm inom det kommersiella beståndet; samt
- genomföra en rad effektiviseringsåtgärder innefattande bl.a. ny bredbands- och parkeringsoperatör, ny IR-partner samt reduktion av förvaltningsorganisation.

Genom att stärka vårt förvaltningsresultat, minska vår skuldsättning och därmed våra finansiella kostnader kan vi framgent fokusera på lönsamma investeringar och säkra vår långsiktiga stabilitet samtidigt som vi får möjlighet att möta framtiden med förnyad kraft.

Förvaltningsaffären

Vår förvaltningsorganisation har presterat väl i en utmanande marknad. Genom nära och tätt samarbete med våra hyresgäster och fokus på en öppen kommunikation och

anpassningsbar uthyrningsmodell så har vi under året lyckats omförhandla och nyteckna nästan 12 % av våra kommersiella kontrakt. Vi har även ökat vår omsättning med 11 % jämfört med föregående år samtidigt om vi avyttrat drygt 5 % av fastighetsportföljen.

Omförhandling och nyteckning av kontrakt har resulterat i både högre överskottsgrad och längre kontraktuella löptider; jämfört med 2022 så har överskottsgraden stigit med 3 % och den kontraktuell löptiden har ökat med 0,3 år.

Högre inflation, stigande räntor och allmän kostnadsökning sätter press på både oss och våra hyresgäster. Vi ser en risk för ökade vakanser framgent men vår bild är att detta snarare är en temporär anpassning till det rådande ekonomiska klimatet och genom proaktiv dialog och följsamhet är vi optimistiska om att kunna hantera denna utmaning.

Vårt engagemang inom energieffektiviseringsområdet har bidragit till både reducerade driftskostnader och förbättrad fastighetsförvaltning. Genom att vara en lyhörd fastighetsägare hoppas vi fortsatt stärka relationerna med våra nuvarande och framtida hyresgäster och på så vis kunna möta den vakansrisk vi ser framför oss.

Hantering av finansiella utmaningar

Ett aktivt år till trots inom förvaltning, skuldhantering och transaktion har inte räckt för att möta väsentligt högre räntekostnader och som en respons till detta har styrelsen beslutat att genomföra en företrädesemission om 150 Mkr där vår huvudägare garanterar 100 Mkr. Syftet med företrädesemissionen är att stärka vår finansiella ställning genom att minska skuldsättningen och därmed de finansiella kostnaderna samt även ge möjligheten att genomföra nödvändiga och lönsamma investeringar inom fastighetsbeståndet. Mot bakgrund av det höga ränteläget och den stundande företrädesemissionen kommer styrelsen ej att föreslå någon utdelning till årsstämman.

Framtidsutsikt

I kraft av genomförda och planerade åtgärder går vi nu stärkta in i 2024. Vi är fast beslutna att fortsätta förbättra vår ekonomiska situation genom att avyttra delar av vårt fastighetsbestånd, realisera planerad nyemission, amortera skuld och ytterligare effektivisera vår förvaltning. Genom dessa åtgärder bedömer vi att Mofast är väl rustat för att möta nya marknadsförutsättningar.

Stockholm, den 20 mars, 2024
Per Gebenius, tf. VD

”I kraft av genomförda och planerade åtgärder går vi nu stärkta in i 2024.”





Verksamheten



Mål och strategi

Mofast AB (Publ) är ett på Spotlight noterat fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i attraktiva svenska tillväxtregioner.

Mofast mål

Övergripande mål

Mofasts övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil riskjusterad avkastning.

Tillväxt

Målet är att senast vid utgången av 2026 förvalta ett fastighetsbestånd om 5 miljarder kronor, fördelat på 40–60 procent samhällsfastigheter samt 40–60 procent bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet ska bestå av väl belägna objekt med god överskottsgrad, alternativt med utvecklingspotential. Tilläggsförvärv skall prioriteras i befintligt bestånd samt i tillväxtregioner.

Finansiella mål

- Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent avseende Bolagets samhällsfastigheter samt minst 95 procent avseende Bolagets bostadsfastigheter.
- Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 60 procent och på kort sikt 55 procent.
- Soliditeten ska överstiga 30 procent.

Strategisk inriktning

Tillväxtstrategi

Mofast tillväxtmål skall nås genom att:

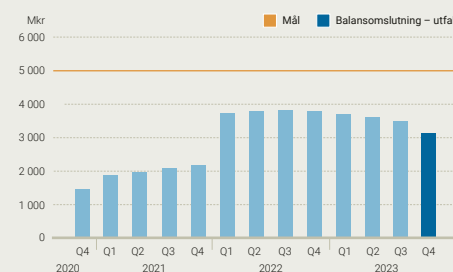
- Tillskapa nya bostäder inom befintligt bestånd i tillväxtorter.
- Utveckla och realisera projekt inom byggrättsportföljen.
- Förvärva bostads- och samhällsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva lägen.
- Avveckla icke strategiska fastighetsinnehav i syfte att frigöra medel och resurser till projektutveckling och förvärv.
- Realisera färdigställda projekt och återinvestera i befintligt och nytt bestånd.

Investerings & förvaltningsstrategi

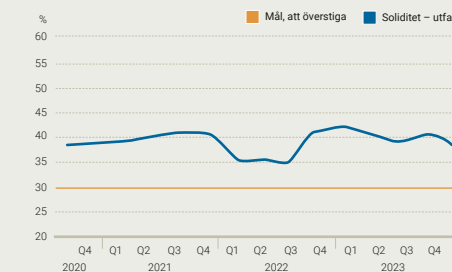
Våra investeringar ska ske med tydligt fokus på kassaflöde, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter.

Mofast ska via egen professionell och engagerad organisation förvalta och förädla fastighetsbeståndet. Den tekniska förvaltningen utförs dels av egen personal men även av upphandlade samarbetspartners som assisterar med det löpande och planerade underhållet.

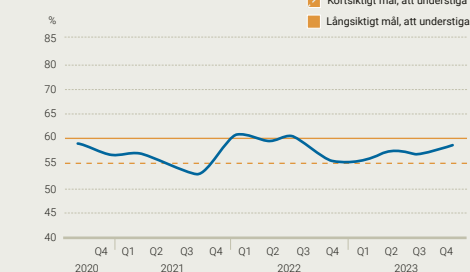
Balansomslutning



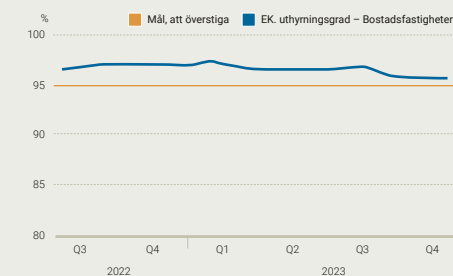
Soliditet



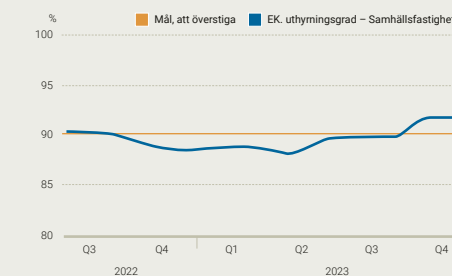
Belåningsgrad



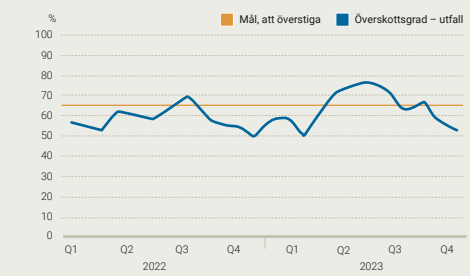
Ekonomisk uthyrningsgrad Bostadsfastigheter



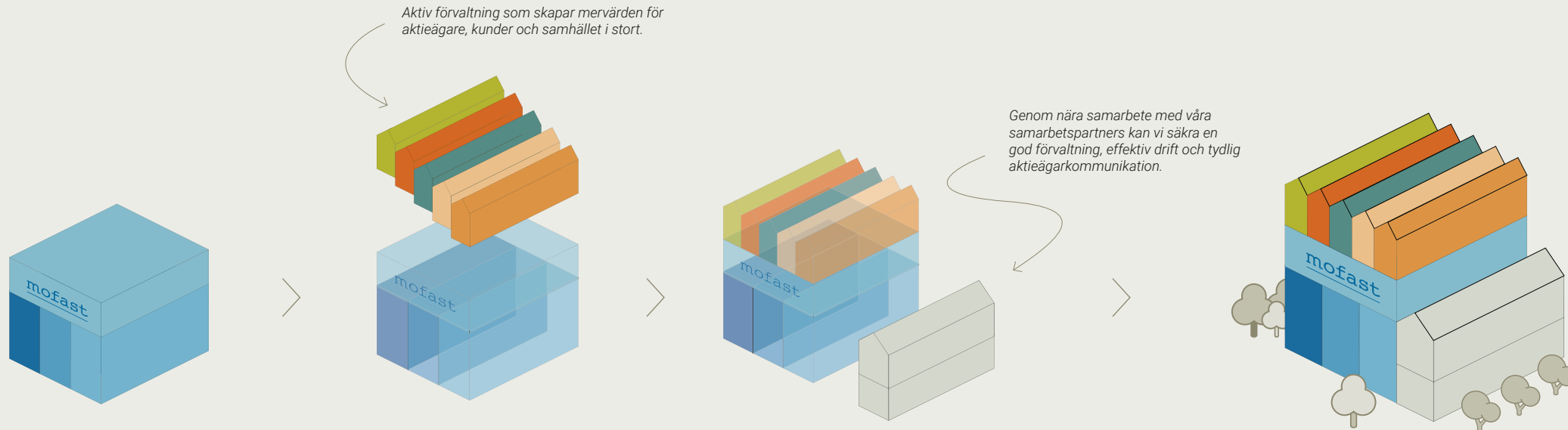
Ekonomisk uthyrningsgrad Samhällsfastigheter



Överskottsgrad



Vår affärs- & förvaltningsmodell



Organisationen

Vår organisation vilar på tre grundfundament – aktiv förvaltning, fastighetsutveckling och transaktion. Mofasts organisation besitter en bred kompetens som sträcker sig från strategisk utveckling och optimering till förvaltning, renovering och nybyggnation.

Förvaltning med mervärden

Genom aktiv förvaltning tillsammans med våra tekniska förvaltare hanterar vi fastigheternas status, eventuella problem och underhållsplaner. Via våra förvaltare har vi även direktkontakt med hyresgästerna där vi för en proaktiv dialog och fångar upp frågor, funderingar och önskemål för att på ett konstruktivt sätt skapa ett bra samarbete. Via strategisk utveckling och affärsplan för respektive fastighet skapar vi ett kretslopp mellan Mofast, hyresgästerna och förvaltningen av fastigheterna.

Förvaltningsmodell med fokus på kärnverksamheten

Mofasts fastighetsbestånd är beläget över hela Sverige. För att driva Bolaget på effektivt vis fokuserar vi på vår kärnverksamhet och samarbetar nära med externa partners för att tillgodose den kompetensen vi själva inte besitter. Vår organisation fokuserar på strategisk utveckling, förvaltning, transaktion, finansiering och hyresgästdialog för att skapa långsiktiga mervärden, medan tjänster såsom redovisning, IR-tjänster, revision, värdering, byggnation och teknisk förvaltning köps in från våra samarbetspartners.

Mofast som fastighetsbolag

Med en robust organisation, aktiv förvaltning och ett starkt fokus på kärnverksamheten är vi väl rustade för kontinuerlig utveckling och långsiktig värdetillväxt. I praktiken innebär detta en aktiv utveckling av våra samhälls- och bostadsfastigheter. Inom samhällsportföljen prioriterar vi att förstå och tillmötesgå kundernas behov, exempelvis genom att förbättra utomhusmiljön, sänka driftskostnader och reducera utsläpp. Åtgärder som gynnar både våra fastigheter och våra hyresgäster. Ett nära samarbete möjliggör gemensam utveckling.

Inom flerbostadsfastighetssegmentet arbetar vi med att effektivisera, utveckla och förbättra hållbarheten och överskottsgraden. Vi kan även skapa tillväxt och ökad avkastning genom att effektivisera användningen av biutrymmen, installera fiber, ersätta äldre träförråd med moderna gallerförråd som minskar brandrisken och förbättrar ventilationen, skapa trygghetslösningar, se över belysning och installationer samt succesivt renovera beståndet.

Historik



Mofast förvärvar 24 samhällsfastigheter med en uthyrbar area om cirka 16 500 kvm.



Mofast genomför tilläggsförvärv om 43 samhällsfastigheter om cirka 65 000 kvm.



Förvärv av en bostadsporfölj i Stockholmsområdet om cirka 8 000 kvm.



Förvärv av flerbostadsfastigheter i Stockholm, Södertälje, Uppsala och Örebro om cirka 74 000 kvm.



Egen organisation byggs upp med med CFO, förvaltningsansvarig & analytiker.



Mofasts CFO, Per Gebenius, tillträder som tillförordnad VD.



Bolaget tecknar avsiktsförklaring om avyttring av 51 samhällsfastigheter till ett överenskommet fastighetsvärde om 808 Mkr.

2019

2020

2021

2022

2023

Bolagets aktier upptas till handel på Spotlight Stock Market.



Ny strategi om ökad investeringstakt. Bostadsfastigheter ska förvärvas som komplement till samhällsfastigheter.



Anders Ivarsson Aktiebolag och Rplim Fastighets AB blir de två största ägarna i Bolaget.



Kombinerad kvittnings- och företrädesemission om närmare 200 Mkr.



Mofast avyttrar 10 fastigheter till ett sammantaget fastighetsvärde om 261,9 Mkr.



Marknadsavsnitt




Bostadsbyggandet

Det råder en övergripande bostadsbrist i Sverige. 180 av 290 kommuner bedömde under året att de hade ett underskott av bostäder. Samtidigt bedömer Boverket att det behövs ytterligare 538 000 nya bostäder i landet fram till 2030, vilket motsvarar ett årligt behov om 67 300 bostäder. Siffrorna visar på en situation med kraftigt stigande efterfrågan och ett kraftigt minskande utbud. Det blir allt tydligare att åtgärder från statligt och kommunalt håll kan vara nödvändiga för att få i gång marknaden igen. Följderna av de minskade byggstarterna har ännu inte riktigt blivit kännbara för marknaden då antalet färdigställda bostäder fortsatt ligger på höga nivåer. Cirka 60 000 bostäder förväntas ha färdigställts under året, vilket innebär ett top-pår om man ser över en tioårsperiod. I och med en minskad byggtakt kommer antalet färdigställda bostäder successivt att minska de kommande åren.¹

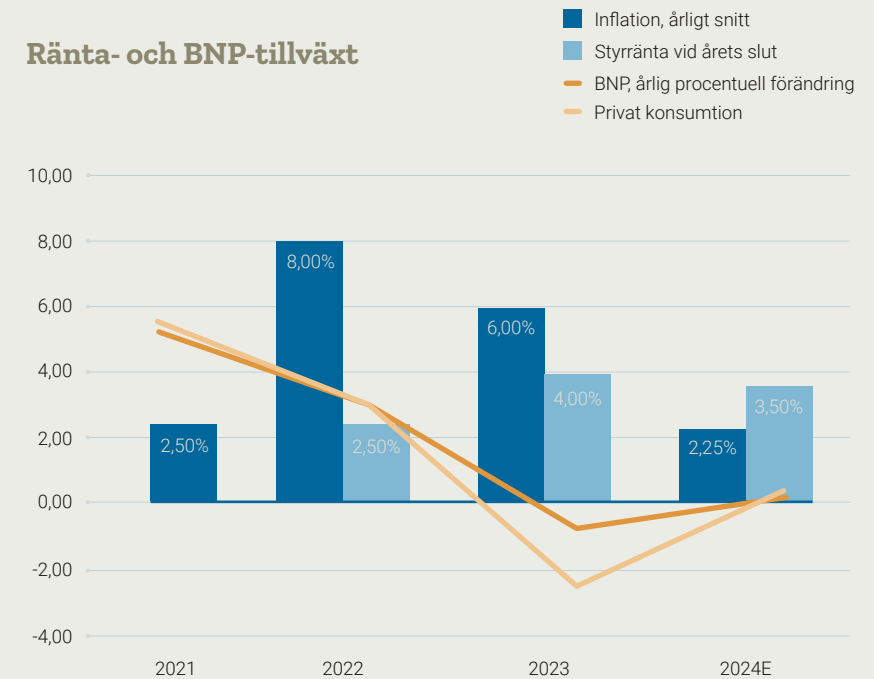
Problematik relaterad till bostadsbyggande har varit ett hett diskuterat ämne under året. Utmaningar kopplade till höga räntor, slopat investeringsstöd, ökade byggkostnader och

nya regler om presumtionshyror har skapat en kraftigt inbromsad marknad för nyproducerade bostäder. Boverket bedömer att det påbörjades cirka 25 000 nya bostäder under 2023, vilket är mer än en halvering jämfört med föregående års 56 700 nyproducerade bostäder.² Trenden förväntas vara ihållande under kommande år då prognosen är att det ska påbörjas 17 500 nya bostäder 2024, medan utsikterna för 2025 är svåra att förutse. Mot bakgrund av de rådande makroekonomiska utmaningarna är det osäkert när nedgångstrenden kommer att vända. Att köpkraften bland hushåll successivt förstärks samt att räntorna börjar falla bedöms dock förbättra utsikterna.³

Transaktionsåret 2023

Fastighetsåret 2023 karaktäriseras av en inbromsad transaktionsmarknad från tidigare aktiva år. Höga räntor, avstannat bostadsbyggande, trög transaktionsmarknad och pressade bolag kan summera året 2023. Tidigare nettoköpare som varit aktiva under lågränteperioden har under 2023 i många fall blivit motiverade säljare i försök att täcka upp för ökade finansieringskostnader. 

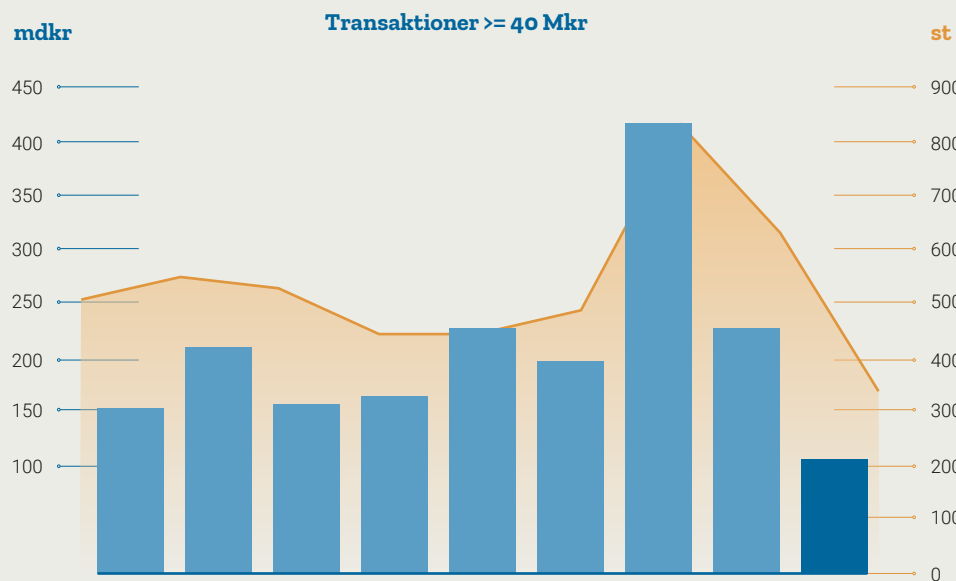
Ränta- och BNP-tillväxt



Finansieringsfrågan har i stor utsträckning varit den stora frågan för många fastighetsbolag under året, där avstannandet av obligationsmarknaden under första halvåret satte käppar i hjulet för många aktörer. Marknaden kom i gång i mitten av året och transaktionsvolymen återhämtade sig något. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 104 miljarder kronor vilket är summan av de 330 affärer som genomfördes under året. Totalt uppgick andelen utländska investerare till 29 %, vilket kan jämföras med 2022 och 2021 där andelen uppgick till 22 %, respektive 15 %.⁴

Stockholm utgjorde den överlägset största andelen av den totala transaktionsvolymen under året. Hela 45 % av volymen stod Stockholmsregionen för. Andra större städer motsvarade 30 % av volymen, medan resten av landet svarade för 14 %. Göteborg och Malmö utgjorde 7 % respektive 4 % av den totala transaktionsvolymen.⁵ Lager, logistik och industri utgjorde 27 % av total transaktionsvolym. Bostäder (flerbostadsfastigheter) var det näst största segmentet, med en andel på 22 %. Under året genomfördes 68 bostadsaffärer, vilket inkluderade tio affärer

Transaktionsvolym Sverige



med nyproducerade bostäder (affärer med bostadsrättsföreningar har exkluderats). Kontor utgjorde 17 % medan segmentet "Övrigt" utgjorde 14 % av transaktionsvolymen.

Byggrättsmarknaden

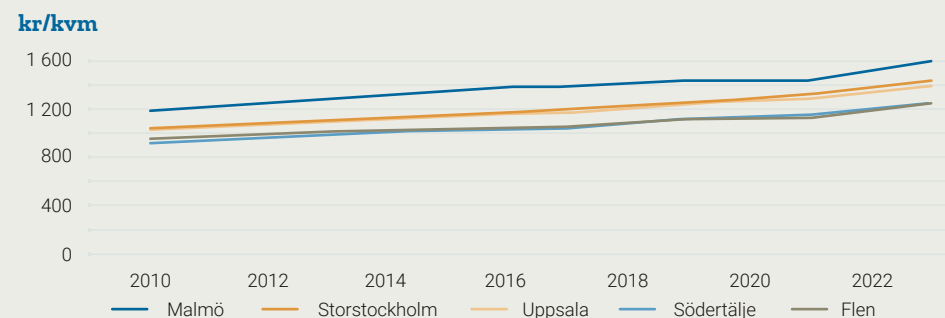
Till följd av det försämrade marknadsläget har antalet byggrättstransaktioner på marknaden minskat drastiskt. Den minskade aktiviteten på marknaden kan delvis förklaras utifrån att säljare och köpare i nuläget står långt ifrån varandra. Underliggande fundamenta stöttar nu lägre prisnivåer på byggrätter. Med produktionsstarter och investeringar i byggrätter tvingas aktörer att bli mer selektiva för att balansera risker förknippade med en svagare marknad. För marknadens aktörer är en robust ekonomisk ställning avgörande för att kunna agera flexibelt vid markförvärv och för att kunna utnyttja förmånliga affärsmöjligheter. Många aktörer kämpar för närvarande med ekonomiska utmaningar, inklusive höga kostnader och minskad försäljning, vilket påverkar deras lönsamhet. Samtidigt finns det möjligheter för andra finansiellt starka aktörer, såsom fastighetsfonder, kapitalstarka privata företag och utländska investerare

att komma in på marknaden och dra nytta av attraktiva affärsmöjligheter med lägre markpriser eller strategiska förvärv.⁶

Med den svagare marknad som råder, genomförs betydligt färre markanvisningar. Många aktörer är passiva med nya investeringar och avvaktar att ta några större beslut. Markanvisningar för flerbostadshus och bostadsrätter i lägre prisklasser har nästan helt försvunnit det senaste året. Detta har skett i samband med att projektrisken har blivit för hög, då marginalerna i dessa projekt nästan helt uttraderas. Det som markanvisats har gjorts på relativt höga prisnivåer, vilket kan förklaras av de attraktiva lägen dessa anvisats på. För denna typ av objekt finns det enstaka aktörer som kan vara med och erbjuda höga prisnivåer. Ofta är detta en positioneringsåtgärd som tas för att sitta på byggklar mark inför vändpunkten av de osäkra tiderna på marknaden. Således gäller det generellt att rätt objekt i rätt lägen, ofta i storstadsområden och/eller tillväxtområden, genererar ett fortsatt stabilt intresse bland marknadens aktörer.⁷

⁴ Newsec 2023
⁵ Newsec 2023
⁶ Newsec 2023
⁷ Newsec 2023

Hyresutveckling bostäder



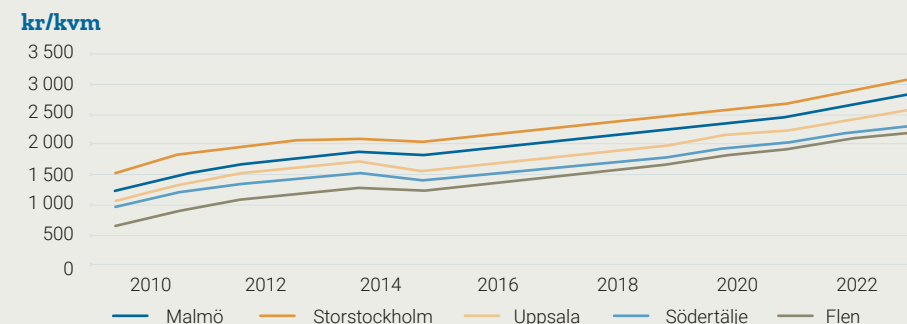
Vakanser

I samband med den bostadsbrist som råder i landet är vakansgraden nästintill obefintlig för bostäder. Något som dock noterats är de höga hyror för nyproducerade bostäder som begränsat antalet villiga hyresgäster till bostäderna. I snitt rapporterar Hyresgästförbundet att en nyproducerad lägenhet är 50 % dyrare än i befintligt bestånd.⁸ Trots detta är vakansgraden närmast obefintlig för bostäder. För kontor och lokaler är det påtagligt att marknadsklimatet haft en viss påverkan. Med företag som söker mer yteffektiva lokaler för att skära ned på kostnader, innebär det ofta förflyttning till mer centrala lägen som erbjuder ett fullt serviceutbud. Vakansnivåerna riskerar således att drabba mer sekundära

lägen utanför stadskärnor. Efterfrågan på lokaler i centrala lägen är fortsatt stark och eventuella konkurser med ökad arbetslöshet förväntas inte att drabba dessa lägen lika mycket. För samhällsfastigheter ligger vakansgraden generellt sett mellan 3–4 %, beroende på geografiska faktorer. Det indikerar en tydlig efterfrågan för segmentet. I takt med en åldrande befolkning och osäkra geopolitiska tider ökar efterfrågan på den här typen av fastigheter, vilket håller vakansnivåerna låga.

Trender inom samhällsfastighetssegmentet
Samhällsfastighetssegmentet har haft ett relativt stabilt år avseende transaktionsvolym under 2023. Andelen av den totala transak-

Hyresutveckling samhällsfastigheter



tionsvolymen uppgick under året till 12 %. Även om andelen är en nedgång från 2022, där segmentet stod för 21 %, är 2023 års nivåer mer normala vid en historisk jämförelse. Aktiviteten har drivits av motiverade säljare som under lågränteperioden förvärvade denna typ av tillgångar. Utmaningar i samband med att räntorna steg under året resulterade i en stadig aktivitet och relativt stort antal transaktioner.¹⁰

Äldreboenden utgör mer än hälften av den totala volymen inom segmentet samhällsfastigheter. Under de kommande tio åren förväntas en kraftig ökning av antalet äldre personer i Sverige. Utvecklingen förekommer även i andra länder i Europa, däribland

Tyskland, vilket kommer att resultera i ett betydande ökat behov av särskilda boenden för äldre. I en rapport av Vårdföretagarna räknar man med att det kommer finnas ett behov av cirka 28 000 nya platser och cirka 460 nya boenden fram till 2032, en byggtakt som idag inte uppnås. För att möta den här bristen föreslår Vårdföretagarna åtgärder som inkluderar samarbete med privata aktörer, införandet av en äldreboendegaranti, ökad samverkan mellan kommuner och modernisering av äldreboenden. Den här utvecklingen speglar en viktig samhällsutmaning som kräver strategisk planering och investeringar för att tillgodose de växande behoven inom äldreomsorgen.¹² ●



⁸ Hyresgästförbundet, Hyresgästernas lägesrapport vintern 2023

⁹ Newsec 2023

¹⁰ Newsec 2023

¹¹ Vårdföretagarna, Var ska vi bo på ålderns höst? – Stort behov av nya äldreboenden

Våra fastigheter

Mofast är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Mofasts kunder är privata omsorgsbolag, kommuner, landsting, myndigheter och privata hyresgäster. Fastighetsbeståndet finns över hela Sverige, med en betoning på attraktiva tillväxtregioner, särskilt i Mälardalen.

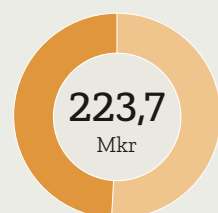
Fastighetsportfölj

Mofast fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2023 av 74 samhälls- och bostadsfastigheter. Portföljen har ett geografiskt fokus mot Mälardalen och är balanserad sett till intäktsfördelningen mellan de två segmenten.

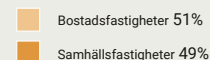
Genom om- och tillbyggnationer identifierar vi outnyttjade ytor i våra fastigheter som vi förvandlar till attraktiva lägenheter eller lokaler. Dessa investeringar syftar till att öka intäkterna samtidigt som vi ökar den uthyrningsbara arean. Vi är engagerade i projektutveckling och tillvaratar möjligheter i utvecklingsbara områden för att skapa ytterligare värde för alla intressenter, såväl hyresgäst som kommun och aktieägare.

Hyresgäster

Vi har en stark relation med våra hyresgäster och strävar alltid efter att möta deras behov och önskemål. Våra hyresintäkter fördelar sig mellan hyresbostäder, kommuner, landsting, regioner och övriga samhällsfastighetshyresgäster från ett bestånd som omfattar nästan 2 300 hyresavtal, fördelat på cirka 152 000 kvadratmeter uthyrbar yta.



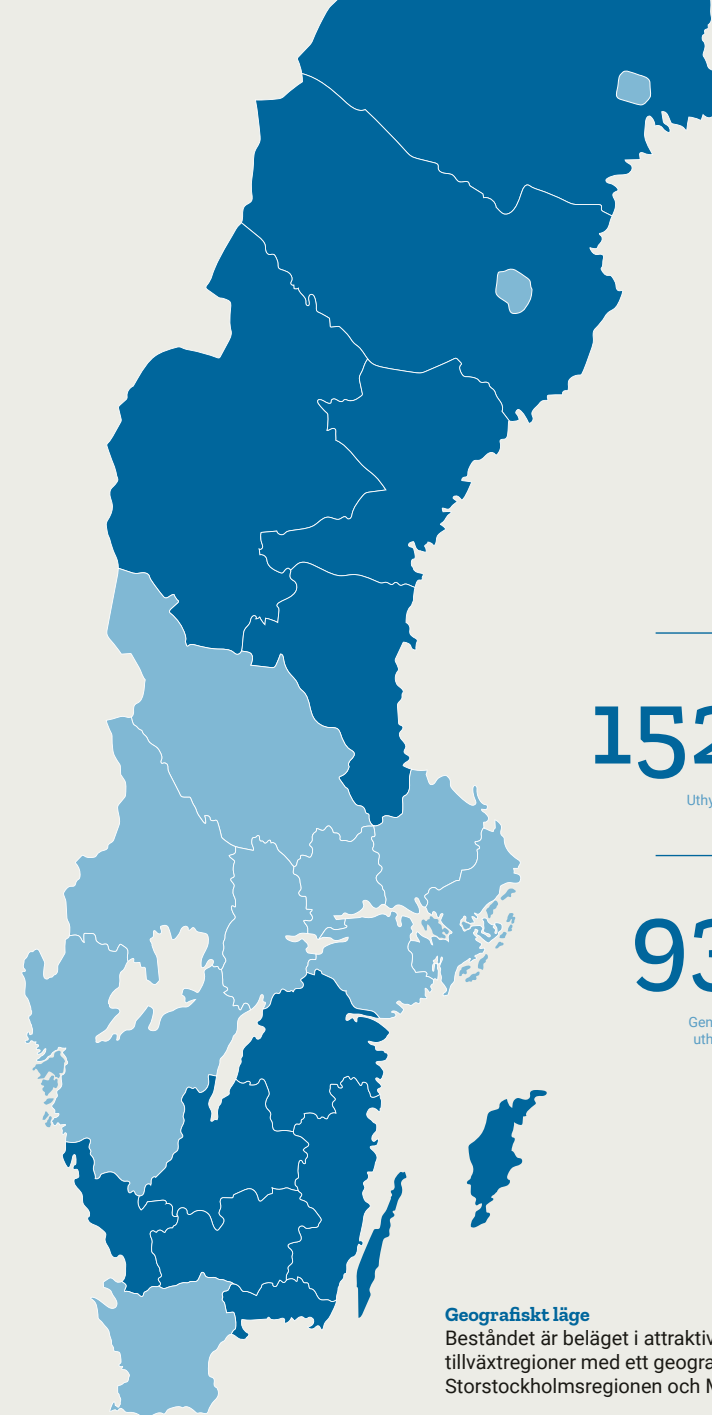
Intäkter per hyreskategori, 2023



Samhällsfastigheter

Mofasts portfölj inkluderar per den 31 december 2023 63 samhällsfastigheter med en geografisk spridning över Sverige. Dessa fastigheter är huvudsakligen multifunktionshus, vilket ger oss flexibilitet att snabbt möta våra hyresgästers behov och anpassa oss till olika verksamheter. Våra samhällsfastigheter rymmer bland annat LSS-boenden, HVB-hem, äldreomsorg, bibliotek, vårdcentral och skolor.

Genom nära och regelbunden kontakt med våra hyresgäster kan vi identifiera deras behov och omsätta dem i kloka investeringar och långsiktiga hyresavtal, vilket leder till ökade hyresintäkter. Den genomsnittliga hyresdurationen för våra samhällsfastigheter är 5,2 (4,9) år. Vi är engagerade i att upprätthålla



Här finns våra fastigheter

74

Antal fastigheter

152 307

Uthyrningsbar area i kvm

93,5%

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad Q4 2023

Geografiskt läge

Beståndet är beläget i attraktiva svenska tillväxtregioner med ett geografiskt fokus mot Storstockholmsregionen och Mälardalen.

hög kvalitet och service för våra hyresgäster för att möta den ökade efterfrågan och kraven från både kommuner och privata aktörer.

Bostadsfastigheter

Mofasts bostadsfastigheter är strategiskt belägna i starka orter med potential för låg vakansgrad, hyrestillväxt och stabilitet över tid. Vårt bostadsbestånd omfattar 11 fastigheter med 157 lägenheter i Stockholm, 872 lägenheter i Södertälje, 97 lägenheter i Uppsala och 125 lägenheter i Flen.

Projektutveckling

Projektutveckling är en strategiskt viktig del av Mofasts verksamhet om än att byggrättsportföljens marknadsvärde utgör mindre än 1 % av balansomslutningen. Vi arbetar aktivt med att tillskapa ytterligare byggrätter inom befintligt bestånd genom att både driva detaljplanprocesser och söka direktanvisningar. I samband med renoveringsprojekt, såsom stambyten och dräneringsarbeten har vi också tillskapat ytterligare lägenheter och uthyrbar area. Utvecklingsarbetet är ett långsiktigt arbete som kräver uthållighet och ger oss möjligheten att utöka vårt fastighetsbestånd med ytterligare 52 400 kvadratmeter över tid.

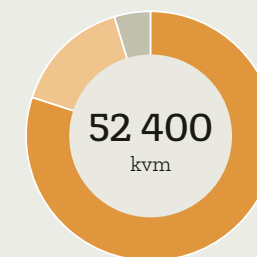
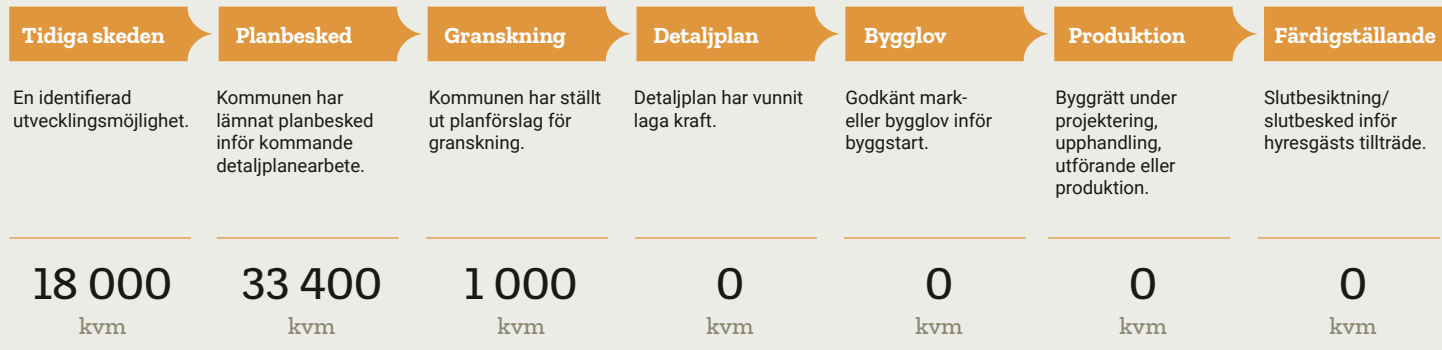
Vårt arbete syftar till att över tid lyfta fram Bolagets dolda värden. Vi strävar efter att välja byggnadssätt och utformning som är klimatsmarta och lever upp till samhällets krav på hållbarhet. Inga kortsiktiga vinster får uppstå till pris av negativa hållbarhetskonsekvenser. Genom att skapa ytterligare uthyrbar area och genomföra standardhöjande åtgärder har vi en betydande förädlingspotential som kan förbättra vårt driftnetto och generera en positiv värdeförändring över tid. ●

Inom fastighetsbeståndet ska det kontinuerligt finnas goda projektutvecklingsmöjligheter som över tid kommer addera värde och intäkt till portföljen.

52 400

kvm totalt i projektportföljen

Projektutvecklingsportfölj, per 31 december 2023



De 5 största hyresgästerna, per 31 december 2023

Namn	Kontraktshyra inkl tillägg*, Mkr	% av totala hyresintäkter
Ambea AB	14,8	7
Flens Kommun	12,6	6
Haninge Kommun	6,4	3
Stockholms Kommun	5,8	3
Frösunda Omsorg AB	4,3	2
Totalt 5 största hyresgästerna	44,1	21
Övriga samhällsfastigheter	62,1	29
Bostadshyresgäster	108,8	50
Totalt	215,1	100

*Kontraktuell årshyra inklusive tillägg, fördelat på total yta inom beståndet.



Fastighetsförteckning

Bostadsfastigheter, per län

Län	Antal fastigheter	Area, kvm	Andel av area, %
Stockholms län	9	71 392	90
Uppsala län	2	7 511	10
Totalt	11	78 903	100

Samhällsfastigheter, per län

Län	Antal fastigheter	Area, kvm	Andel av area, %
Södermanlands län*	2	25 775	35,1
Stockholms län	24	15 190	20,7
Dalarnas län	2	6 985	9,5
Västra götalandets län	10	5 269	7,2
Gävleborgs län	2	5 690	7,8
Värmlands län	11	5 192	7,1
Skåne län	6	3 671	5,0
Norrbottnens län	1	3 054	4,2
Uppsala län	2	826	1,1
Västerbottens län	1	700	1,0
Örebro län	1	512	0,7
Västmanlands län	1	540	0,7
Totalt	63	73 404	100,0

*Inkl. bostäder i Flen.

Fastighetsförteckning, bostadsfastigheter

Fastighet	Län	Kategori	Uthyrbar area
Södertälje Rajgräset 2	Stockholms län	Bostäder	22 214
Södertälje Opalen 5	Stockholms län	Bostäder	18 044
Södertälje Båthuset 2	Stockholms län	Bostäder	11 776
Södertälje Taket 6	Stockholms län	Bostäder	9 883
Södertälje Tranbäret 2	Stockholms län	Bostäder	1 889
Solna Flustret 10	Stockholms län	Bostäder	716
Stockholm Skrubbyveln 5	Stockholms län	Bostäder	2 259
Stockholm Sticksågen 1	Stockholms län	Bostäder	2 194
Stockholm Kolonnaden 1	Stockholms län	Bostäder	2 417
Uppsala Luthagen 48:1	Uppsala län	Bostäder	2 753
Uppsala Luthagen 49:2	Uppsala län	Bostäder	4 758
Totalt			78 903



Hållbarhetsagenda

Vi är en samhällsaktör som vill bidra till en långsiktig miljö- och samhällsmässig hållbarhet. Vi ställer krav på oss själva, våra hyresgäster och våra leverantörer att på sikt minska utsläppen i enlighet med samhällets behov. För att uppfylla dessa krav krävs ett långsiktigt och strukturerat arbete som innefattar både effektiviseringar och nya hållbara arbetssätt.

Med detta som utgångspunkt har vi upprättat en intern hållbarhetspolicy för åren 2023–2025 som ligger till grund för vårt långsiktiga arbete inom ESG. Arbetet kommer att bedrivas utifrån dels socioekonomiska, miljömässiga och organisatoriska aspekter, dels utifrån vårt fastighetsbestånd och vår verksamhet.

Under 2023–2025 ska vi:

- Kontinuerligt arbeta med energibesparande projekt, inklusive förnybar energi. Detta innefattar att göra en sammanställning av värmekällor och ventilationsstatus för våra fastigheter, vilket kommer att ligga till grund för en plan för framtida energieffektiviseringsprojekt. Det långsiktiga målet är att helt övergå till förnybar energi för uppvärmning.
- Identifiera mätmetoder som ska följa upp hållbarhetsinitiativen och implementera dessa löpande i fastighetsbeståndet.
- Identifiera nollvärdet för vår nuvarande förbrukning och sedan sätta mål för hur mycket förbrukningen ska reduceras.
- Utveckla och verka för trygga och innovativa miljöer både på kort och lång sikt genom utveckling och samhällsbyggande.
- Vi ska tillsammans med hyresgäster, entreprenörer och leverantörer långsiktigt arbeta för en förvaltning där ESG genomryrar vårt arbete.
- Vi ska kontinuerligt arbeta med ESG inom nyproduktion och säkerställa att vi når marknadens krav- och förväntningar.
- Vi ska sträva efter att bibehålla hög kvalitet inom vår verksamhet, säkerställa en giftfri och föroreningsfri miljö för våra hyresgäster, verka för mångfald och erbjuda goda arbetsvillkor för både anställda och entreprenörer.

Våra insatser under 2023

Under 2023 har vi gjort flera viktiga insatser som bidragit till framsteg inom ramen för vår hållbarhetspolicy. Miljömässiga åtgärder har inkluderat renoveringar med material och produkter som har miljödeklarationer, installation av bergvärmeanläggningar samt LED-armaturer och ökade krav på fossilfria transporter.

Vår huvudsakliga externa förvaltare, Triennium, har antagit en miljöpolicy som inkluderar utbildning av personal och krav på miljöanpassade inköp. Energibesparande åtgärder har genomförts, exempelvis genom att sju fastigheter har fått nya LED-belysningar.

Vi har inventerat elförbrukningen i de fastigheter där vi har egna el-abonnemang och vi har kartlagt värmekällor för att identifiera och förbättra effektivitet. Samarbetet med hyresgäster och förvaltare har resulterat i flera hållbarhetsinitiativ för miljöbesparingar. Genomförda projekt inkluderar energieffektiviseringsåtgärder, renoveringar med miljövänliga material och sociala initiativ som skapande av uteplatser. Trygghetsinsatser som Platssamverkan i Flen tillsammans med kommun, räddningstjänst och andra aktörer har bidragit till en nedåtgående trend avseende brott och negativa händelser. 2024 kommer vi fokusera på energibesparande projekt och implementation av mätmetoder.

VARFÖR
BYTA TILL
LED?



Visste du att LED-lampor använder upp till 80–90 % mindre energi än en traditionell glödlampa i halogen? En av anledningarna till att uppfinnarna av den blå lysdioden (led) fick Nobelpriset i fysik 2014 var för att deras uppfinning ansågs vara till gagn för mänskligheten i form av minskad energianvändning, och med tanke på att en LED-lampa håller i minst 10 000 timmar (tio år) och drar cirka 6 watt per år jämfört med en vanlig glödlampa som håller i drygt 1 000 timmar (ett år) och drar 60 watt blir energibesparingen enorm.

Således kommer mindre kol-/vind-/vatten-/sol-/kärnkraft att gå åt till belysning, vilket är bra för klimatet.



Aktien

Mofasts aktie handlas på Spotlight Stock Market under kortnamn MOFAST. Aktiekursen per den 31 december 2023 uppgick till 21,2 kr/aktie och substansvärdet uppgick den 31 december 2023 till 68,9 kr/aktie.

Kortnamn: MOFAST | **Handelsplats:** Spotlight Stock Market | **ISIN-kod aktie:** SE0012596120

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell sammanfattar den historiska utvecklingen för Mofasts aktiekapital sedan registreringen hos Bolagsverket den 8 september 2017.

Namn	Händelse	Teckningskurs	Ökning/minskning av antal aktier	Ökning/minskning av aktiekapital	Aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde
September 2017	Nybildning		500 000	500 000	500 000	500 000	1
Juni 2019	Nyemission	99,75	2 000 000	2 000 000	2 500 000	2 500 000	1
Juni 2019	Minskning		-500 000	-500 000	2 000 000	2 000 000	1
Februari 2020	Nyemission	100,00	3 850 000	3 850 000	5 850 000	5 850 000	1
Januari 2021	Nyemission	99,54	1 707 856	1 707 856	7 557 856	7 557 856	1
Februari 2022	Nyemission	97,22	514 296	514 296	8 072 152	8 072 152	1
Februari 2022	Nyemission	97,44	974 958	974 958	9 047 110	9 047 110	1
Februari 2022	Nyemission	102,00	2 754 899	2 754 899	11 802 009	11 802 009	1
November 2022	Nyemission	44,95	6 035 231	6 035 231	17 837 240	17 837 240	1
December 2022	Nyemission	44,95	562 000	562 000	18 399 240	18 399 240	1

Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet i Mofast uppgick den 31 december 2023 till 18 399 240 kr. Antalet aktier uppgick till 18 399 240. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 krona. Samtliga aktier är av ett och samma slag.

Utdelning

Bolaget har som ambition att dela ut 10–30 procent av resultatet med förbehåll för justeringar för större engångsposter. Kortsiktigt kommer värdeskapande aktiviteter inom beståndet prioriteras

varför utdelningsmålet kan understigas eller utdelning helt utebli. Mot bakgrund av det höga ränteläget och den stundande företrädesemissionen kommer styrelsen inte att föreslå någon utdelning till årsstämman.

Aktierelaterade nyckeltal	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Resultat per aktie, kr	-21,7	-1,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,5	1,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	68,9	94,1
Antal utestående aktier per balansdagen	18 399 240	18 399 240
Genomsnittligt antal utestående aktier	18 399 240	11 749 116

De 10 största aktieägarna i Mofast, per den 31 december 2023

Namn	Antal Aktier	Ägarandel
Anders Ivarsson AB	7 746 899	42,1%
Rplim Fastighets AB	2 279 739	12,4%
von Eulers och Partners	794 424	4,3%
JRS Asset Management - client account	529 895	2,9%
Avanza Pension	508 750	2,8%
Jontef Invest AB	410 000	2,2%
Futur Pension	300 134	1,6%
Ålandsbanken ABP (Finland)	254 210	1,4%
Berkway	246 241	1,3%
Mats Ivarsson	231 017	1,3%
Övriga	5 097 931	27,7%
Summa	18 399 240	100,0%

Styrelse

Enligt Mofast bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio styrelseledamöter samt högst fem styrelsesuppleanter. Per den 31 december 2023 består styrelsen av fem ordinarie styrelseledamöter (inklusive styrelseordförande), utan styrelsesuppleanter, vilka är valda för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

- * Ej oberoende i förhållande till Bolaget
- ** Ej oberoende i förhållande till större aktieägare



Jonas Blomquist*

Född
1976

Styrelseordförande & ledamot sedan
2021

Utbildning och erfarenhet
Utbildad jurist och ekonom. Advokat & Partner på MAQS Advokatbyrå, specialiserad mot fastigheter.

Andra väsentliga engagemang
Styrelseledamot i det av Jonas helägda Uptown Girl AB (inklusive uppdrag i dotterbolag).

Aktieinnehav i Mofast
Innehar inga aktier i Bolaget.



Tor-Leif Ivarsson**

Född
1956

Styrelseledamot sedan
2023

Utbildning och erfarenhet
Utbildad ekonom och har en lång och gedigen erfarenhet från fastighetsägande och förvaltande.

Andra väsentliga engagemang
Styrelseordförande i Anders Ivarsson Aktiebolag.

Aktieinnehav i Mofast
Innehar 143 000 aktier privat i Bolaget och 7 746 899 aktier genom Anders Ivarsson Aktiebolag samt 35 000 aktier via Arctor AB.



Anders Ilstam

Född
1941

Styrelseledamot sedan
2021

Utbildning och erfarenhet
Utbildad merkantilingenjör och har en lång och gedigen erfarenhet som styrelseordförande. Erhöll utmärkelsen Guldklubban 2010.

Andra väsentliga engagemang
Styrelseordförande i bland annat Grimaldi Industri AB, Absortech AB, Cycleurope AB och Idre Golf Ski & Spa AB.

Aktieinnehav i Mofast
Innehar 11 470 aktier i Bolaget.



Magnus Malm

Född
1964

Styrelseledamot sedan
2023

Utbildning och erfarenhet
Utbildad ekonom. Grundare och VD till Magnentus-koncernen.

Andra väsentliga engagemang
Styrelseordförande i Nordic Exhibitions & Events AB. Styrelseledamot i bland annat, Svolder Aktiebolag, School Parrot AB, Norrköping Citysamverkan Ekonomisk förening.

Aktieinnehav i Mofast
Innehar 63 889 aktier i Bolaget genom Förvaltnings AB Magnentus.



Malcolm Lidbeck

Född
1963

Styrelseledamot sedan
2022

Utbildning och erfarenhet
Utbildad jurist. Tidigare advokat hos Mannheimer Swartling, VD för J Lindeberg, styrelseordförande i Acne Group, styrelseledamot i Filippa K Group samt Chief Business Officer hos Synsam.

Andra väsentliga engagemang
Styrelseordförande i Kullen Holding AB och Schuykill Partners AB samt styrelseledamot i Synsam Group One AB.

Aktieinnehav i Mofast
Innehar 3 000 aktier i Bolaget.

Ledning



Per Gebenius

Född
1978

Befattning

Tf. VD sedan 2023 samt CFO sedan augusti 2022.

Utbildning och erfarenhet

Utbildad civilingenjör vid Lunds universitet med fastighetsekonomisk inriktning. Per har en bred erfarenhet från flera ledande positioner i bolag med inriktning mot fastigheter och finans. Senast kommer han från en position som VD i Rosendal Fastigheter AB och tidigare har han även varit partner i Slättö Förvaltning AB.



Lasse Degerholm

Född
1968

Befattning

Bygg & Projektchef sedan 2021, med huvudansvar för produktion och ombyggnad.

Utbildning och erfarenhet

Lasse har varit verksam inom fastighetsbranschen under hela sin yrkesverksamma karriär, inom bland annat Botkyrkabyggen, Huga och Peab. Efter åren som anställd följde han slutligen sin dröm om att bli egenföretagare och drev därefter med sina anställda ett framgångsrikt bygg och entreprenadbolag.



Pierre Bjelkmark

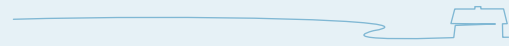
Född
1963

Befattning

Fastighetschef sedan 2022, med huvudansvar för förvaltningen.

Utbildning och erfarenhet

Verksam inom fastighetsbranschen under större delen av sin karriär med lång erfarenhet inom Allmännyttan. Pierre har även projektlett avyttringar på Astra Zeneca, varit fastighetschef på substansberedningen hos Astra Zeneca, förvaltningsansvarig på Frösunda Omsorg och fastighetschef i Nykvarns kommun.



Finansiella rapporter



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Mofast AB (Publ) "Mofast" eller "Bolaget", org. nr 559124-6052, med säte i Stockholm, Sverige har upprättat årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor där inte annat anges.

Verksamheten

Mofast är ett publikt fastighetsbolag som sedan 24 juni 2019 äger och förvaltar en fastighetsportfölj i Sverige. Portföljen omfattar per årsskiftet cirka 152 000 kvadratmeter, fördelat på 74 fastigheter. Beståndet, sett till intäkt, är jämnt fördelat mellan bostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Mofasts affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap av aktivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk. Samtliga innehav innehas med målsättningen att skapa en långsiktigt attraktiv riskjusterad totalavkastning.

Innehav

Mofasts innehav utgörs av dotterbolagen Mofast Invest AB, Mofast Invest II AB, Mofast Invest III AB och Mofast Invest IV AB.

Finansiering

Mofasts verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 1 229,8 (1 628,3) Mkr. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 808,9 (2 068,3) Mkr. I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 3,2 (4,5) Mkr av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneavgifter.

Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 812,1 Mkr (2 072,8). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut.

Resultatutveckling

Under verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 223,7 Mkr (201,3) och fastighetskostnaderna till 82,7 Mkr (79,1). Driftnetto uppgick till 141,0 Mkr (122,2)

och förvaltningsresultatet uppgick till 9,9 Mkr (19,7). Resultatet före skatt uppgick till -443,4 Mkr (-16,9). Det negativa resultatet är framförallt hänförligt till nedskrivningar av fastighetsvärde efter genomförda marknadsvärderingar (ca -445 Mkr).

Intäktsökningen under året är primärt hänförlig till indexering och omförhandling. Anledningen till de ökade fastighetskostnaderna, tillsammans med högre taxebundna kostnader jämfört med föregående år är högre inflation och allmän kostnadsökning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Q1 2023

- Två flerbostadshus i Örebro, med en uthyrbar area om cirka 3 000 kvm, frånträdde den 1 februari 2023.
- Sex kommersiella hyresavtal om sammantaget 3 400 kvm omförhandlades.
- 700 Mkr av skuldportföljen (35 %) förlängdes vilket resulterande i en kapitalbindning om 2,2 år per den siste mars 2023. 230 Mkr av skuldportföljen räntesäkrades, vilket resulterade i en genomsnittlig räntebindningen om 0,95 år per siste mars 2023.
- En icke-strategisk samhällsfastighet belägen i Kungsbacka avyttrades till en lokal aktör.

Q2 2023

- Mofast har i fyra separata transaktioner avyttrat två flerbostadsfastigheter i Stockholm och två samhällsfastigheter till ett sammantaget överenskommet fastighetsvärde om 89 Mkr. Frånträde skedde succesivt under andra respektive tredje kvartalet 2023.
- Ett kommersiellt hyresavtal om 725 kvm

har nytecknats med en förskola i Stockholm. Projektering är inledd, varefter renovering följer.

- Vid årsstämman i maj antogs samtliga förslag till beslut av stämman med erforderlig majoritet. Till styrelsen nyvaldes Tor-Leif Ivarsson och Magnus Malm. Jonas Blomqvist, Anders Iltam och Malcolm Lidbeck omvaldes som styrelseledamöter.
- Fyra kommersiella hyresavtal om sammantaget 2 650 kvm har omförhandlats.
- Färdigställt renovering av en samhällsfastighet om ca 700 kvm där hyresgäst har tillträtt lokalen.

Q3 2023

- Mofast har avyttrat en flerbostadsfastighet i Stockholm till ett överenskommet fastighetsvärde om 25 Mkr. Frånträde skedde under slutet av augusti 2023 tillsammans med två tidigare kommunicerade avyttringar.
- Två hyresavtal för två nya HVB-hem i Storstockholm har tecknats med en större omsorgsaktör om totalt 502 kvm. Viss renovering skall genomföras varefter hyresgästen tillträder lokalerna.
- Under perioden omförhandlades ett hyresavtal för en lokal om 359 kvm i Flen.
- Mofast har installerat och driftsatt en bergvärmeanläggning i en mindre samhällsfastighet.
- Mofast har renoverat ett LSS boende i Skåne omfattande drygt 400 kvm.

Q4 2023

- Mofast har förlängt tidigare ingången avsiktsförklaring med en institutionell investerare om att avyttra 51 samhällsfastigheter till ett överenskommet under-

liggande fastighetsvärde om 808 Mkr. Parternas ambition enligt den förlängda avsiktsförklaringen är att ingå ett bindande avtal och att frånträda fastigheterna under första kvartalet 2024.

- Två flerbostadsfastigheter i Stockholm har under kvartalet avyttrats till två bostadsrättsföreningar.
- Räntesäkring i form av swapavtal om totalt 120 Mkr med en snittränta om 3,15 % har under perioden ersatts av swapavtal om 185 Mkr med en snittränta om 2,84 %.
- Förfrågningsunderlag framtaget för ombyggnad av en förskola om drygt 700 kvm.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Styrelsen för Mofast har den 22 januari 2024 beslutat om en nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare, varvid Bolaget vid full teckning erhåller en emissionslikvid om högst cirka 150 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionen sker till en rabatt om cirka 67 procent gentemot stängningskursen på Spotlight Stock Market den 19 januari 2024 och är garanterad till 100 Mkr av Bolagets största aktieägare.
- Vid extra bolagsstämma i Mofast den 22 februari 2024 beslutades om ändring av bolagsordningen och om efterföljande godkännande av styrelsens beslut om nyemission av aktier.
- Mot bakgrund av det höga ränteläget och den stundande företrädesemissionen kommer styrelsen inte att föreslå årsstämman utdelning för 2023.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Mofast utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för Bolagets resultat, finansiella ställning och framtida



utveckling. Bolaget analyserar och uppdaterar regelbundet de verksamhetsrisker som identifierats för att kunna arbeta strukturerat med att hantera dessa. De risker som Mofast är exponerade för kan delas in i verksamhets-, bransch- och marknadsrelaterade risker, risker relaterade till värdeförändringar i fastighetsbeståndet, likviditets- och finansieringsrisker, legala risker, hållbarhetsrisker och risker relaterade till IT och digitalisering. De risker som Mofast bedömer främst påverkar Bolaget beskrivs nedan. Övriga risker och hur dessa hanteras beskrivs närmare på sidorna 25-29.

Makroekonomiska faktorer

Koncernens verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostäder och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Kombinerat kan dessa faktorer få stora effekter på Bolagets fastighetsvärde, intäktsströmmar och omkostnader.

Starka ägare, en diversifierad fastighetsportfölj med långa kontraktuella löptider och stor andel offentlig verksamhet bedöms kunna reducera dessa riskfaktorers påverkan på koncernen.

Värdering av fastigheter

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska, mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Fastighetsspecifika orsaker är oftast kassaflödesrelaterade. Utöver detta finns det en risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade, framförallt är denna risk påtaglig inledningsvis vid förvärv av nya fastigheter med anledning av att kändedomen om fastigheterna inte är fullt utarbetad.

Mofast är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Mofast redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på resultat och finansiella ställning även om inte kassaflödet påverkas.

För att bedöma fastigheternas marknadsvärde används externa värderingsföretag. Användandet av välnommerade oberoende värderingsföretag skapar goda förutsättningar för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Hyresintäkter och hyresförluster till följd av vakanser

Hyresintäkter utgör koncernens huvudsakliga löpande intäkter vilka ska täcka drifts- och underhållskostnader samt kapital och administrationskostnader. Hyresintäkterna kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov hos hyresgästerna, ökade vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Om en eller flera av koncernens största hyresgäster till exempel inte förlänger ett hyresavtal som löpt ut, kommer det resultera i minskade hyresintäkter och högre vakansgrad om koncernen inte kan få motsvarande hyresintäkter från nya hyresgäster. Koncernen är utifrån ett likviditetsperspektiv även beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid.

Hyresgästernas förmåga att betala hyra är av stor betydelse då Bolagets intäkter i huvudsak består av hyresintäkter som ska täcka drift och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Om hyresgästerna hamnar på obestånd, till exempel på grund av ökat kostnadsläge, och inte har möjlighet att fullgöra förpliktelser enligt gällande hyresavtal, kan det få negativa effekter på koncernens intäkter. Vid en lågkonjunktur ökar risken för att Bolagets hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat på sätt inte fullgör sina

förpliktelser enligt gällande hyresavtal, vilket kan leda till reducerade eller helt uteblivna hyresintäkter för Bolaget.

En långvarig konjunkturedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka resultatet, kassaflöde och finansiell ställning negativt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna kan komma att stiga på grund av strängare vinter, krig, lokala monopol, att husen är felbyggda eller att det läcker. I många fall ansvarar Mofast för drift och underhållskostnader, inklusive kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka Bolaget och dess finansiella ställning negativt.

Ränte- refinansierings- och likviditetsrisk

Fastigheter utgör tillgångar som kräver långfristig finansiering fördelat mellan eget kapital och skulder. Mofast är därmed beroende av extern finansiering, vilket idag utgörs av räntebärande skulder. Detta medför i sin tur att det finns ränte- refinansierings och

likviditetsrisk för Bolaget. Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördröjas. Med ränterisk avses risken att kostnader och resultat kan förändras i takt med att räntan förändras på upptagna lån. För det fall Mofast inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga lån vid utgående av ett tidsbundet lån, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter. Räntekostnaderna är därtill en stor kostnadspost för koncernen. Förändringar i räntenivåer får därmed stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. I vilken omfattning och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen. I not 3 beskrivs de finansiella riskerna i detalj.

Skatter och ändrad lagstiftning

Skatt är en betydande kostnadspost för Bolaget. Koncernbolagen belastas av inkomstskatt, fastighetsskatter, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut såsom förändringar av skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Bolagets skattesituation förändras negativt. Finansiella ställning.



Miljö

Mofast är en samhällsaktör som vill bidra till en långsiktig miljö- och samhällsmässig hållbarhet. Bolaget ställer interna krav, krav på sina hyresgäster och leverantörer att på sikt minska utsläppen i enlighet med samhällets behov. För att uppfylla dessa krav krävs ett långsiktigt och strukturerat arbete som innefattar både effektiviseringar och nya hållbara arbetssätt. Med detta som utgångspunkt har Bolaget upprättat en intern hållbarhetspolicy för åren 2023–2025 som ligger till grund för Bolagets långsiktiga arbete inom ESG. Arbetet kommer att bedrivas utifrån dels socioekonomiska, miljömässiga och organisatoriska aspekter, dels utifrån vårt fastighetsbestånd och vår verksamhet.

Moderbolaget

Mofasts verksamhet utgörs av förvaltning av Bolagets dotterbolag.

Resultatdisposition, Tkr

Överkursfond	1 369 702
Balanserat resultat	32 736
Årets resultat	-299 969
Kronor	1 102 469
Utdelning till aktieägarna	0
Balanseras i ny räkning	1 102 469
Kronor	1 102 469

Moderbolagets finansiella utveckling, Mkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	-301,4	29,5	3,2	-4,9	-2,2
Balansomslutning	1 179,7	1 429,2	699,1	536,3	199,9
Soliditet, (%)	95,0	99,4	95,5	99,6	99,2

Koncernens finansiella utveckling, Mkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	223,7	201,3	111,5	86,7	18,8
Driftnetto	141,0	122,2	71,5	60,7	16,1
Resultat före skatt	-443,4	-16,9	265,3	62,5	33,0
Balansomslutning	3 223,2	3 903,8	2 276,5	1 520,9	613,2
Soliditet, (%)	38,2	41,7	40,9	39,8	36,1
Belåningsgrad, (%)	58,4	54,8	51,6	58,7	62,3
Räntetäckningsgrad	1,1	1,3	1,6	1,9	2,0



Riskavsnitt

Mofasts organisation och verksamhet exponeras för ett antal olika risker. Dessa risker ligger i olika grad inom Bolagets kontroll och hanteras därmed till viss del på olika vis. Verksamheten arbetar aktivt med att identifiera risker och, i den mån det är möjligt, mitigera dessa. Alla händelser kan dock inte förutses. Därför är en del av Bolagets riskarbete att ha beredskap för krishantering. Styrelsen äger det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till VD.

Verksamhets-, bransch- och marknadsrelaterade risker

Mofast är exponerat för risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Mofasts verksamhet påverkas indirekt av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, det geopolitiskt instabila läget, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostäder och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, kreditgivares villkor vid utlåning inklusive räntesättning och inflation. Även förväntningar rörande sådana makroekonomiska variabler har en påverkan på Mofasts verksamhet. Försämrade makroekonomi skulle vidare kunna medföra att Mofast behöver vidta ytterligare åtgärder som riskerar att negativt påverka Mofasts tillväxt, såsom kostnadsbesparingsprogram och begränsning av projektverksamheten. Dessutom ökar risken för hyresvakanser under perioder av negativ makroekonomisk utveckling vilket har en negativ påverkan på Mofasts resultat och kassaflöde.

Hantering:

Mofast har solida och långsiktiga ägare, en diversifierad fastighetsportfölj av samhällsfastigheter och bostadsfastigheter med långa hyresavtal och en diversifierad hyresgästmix. Kombinerat bedöms dessa faktorer minska risken för makroekonomiska faktorer påverkan på Bolaget.

Riskbedömning:



Mofast är exponerat för transaktionsrelaterade risker

Inflation och ökade räntor leder till ändrade avkastningskrav och osäkerhet om framtida fastighetsvärden, vilket medför att det kan bli svårare och mer tidskrävande att genomföra fastighetstransaktioner då säljare, köpare och finansiärer i en osäker miljö ofta har svårare att enas om ett marknadspris. Detta innebär att fastigheter som tillgång blir mindre likvida i perioder av makroekonomiska osäkerheter. Vidare har fastighetspriserna och antalet fastighetstransaktioner minskat, bland annat på grund av svårigheter för köpare att erhålla adekvat finansiering. Sammantaget minskar detta Mofasts möjlighet att skyndsamt omvandla fastigheter till likvida medel.

Fastighetstransaktioner är även förknippade med risker relaterade till fastigheterna i sig, felaktiga bedömningar om fastigheternas framtida avkastning, risken för sjunkande

hyresnivåer eller oförutsedda brister. De antaganden, analyser och undersökningar som genomförs i syfte att identifiera och undersöka ett förvävsobjekts potential och risker kan vara bristande eller felaktiga, vilket kan leda till att Mofast kan komma att behöva vidta kostsamma utvecklings- och anpassningsåtgärder, exempelvis avseende hantering av befintliga hyresgäster, miljösanering och ombyggnation.

Vidare finns det en risk för att Mofast inte får ersättning av en motpart i samband med uppkomna garantikrav. Dessa risker kan leda till nedskrivningsbehov, tvister, ökade kostnader och att Mofast inte uppnår förväntad avkastning på sina investeringar.

Hantering:

Risken reduceras genom relevanta kontroller och undersökningar samt att rätt kompetens finns inom organisationen eller anlitas vid transaktionstillfället.

Riskbedömning:



**Mofast är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar i fastighetsbeståndet**

Mofast upprättar sina räkenskaper enligt IFRS på koncernnivå vilket innebär att fastigheterna redovisas till verkligt värde i balansräkningen samt att eventuella värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar i Mofasts fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska, mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker.

Det finns vidare en risk att Mofasts fastigheter är felaktigt värderade obeaktat de nyss nämnda variablerna. Denna risk är framför allt påtaglig inledningsvis vid förvärv av nya fastigheter med anledning av att kännedomen om fastigheterna inte är fullt upparbetad. Risker är också förhöjd i vissa andra situationer, exempelvis vid stora förändringar av vakansgraden eller vid ökade finansieringskostnader.

Hantering:

Mofast använder externa värderingsföretag för att bedöma fastigheternas marknadsvärde, vilket Bolaget anser skapar de bästa förutsättningarna för att långsiktigt få en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärden. Genom aktiv förvaltning av hyresgäster, fastighetsförsäkringar, drifts- och underhållsfokus begränsar Bolaget sin exponering mot fastighetsspecifika händelser.

Riskbedömning:

Medel

**Mofast är exponerat för risker relaterade till hyresmarknaden, hyresintäkter och hyresutvecklingen**

Hyresintäkter utgör Mofasts huvudsakliga löpande intäkter, som ska täcka kostnader avseende drift, underhåll, kapital och administration. Hyresintäkterna kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknings, minskade ytbehov hos hyresgästerna, ökade vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Mofast är utifrån ett likviditetsperspektiv även beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid.

Som en del av Mofasts strategi efterforskas även möjligheter att utveckla befintliga fastigheter. Fastighetsutveckling kräver kapital och leder även till minskade hyresintäkter under den tid utvecklingen pågår. Vid utvecklingsarbete finns alltid en risk att

Hantering:

Mofast hyresintäkter genereras av en diversifierad fastighetsportfölj med långa löptider med många offentliga hyresgäster samt flerbostadshyresgäster. Med en lång duration, välbeläget bestånd och möjlighet till indexering i de kommersiella kontrakten motverkas allt för stora fluktuationer i hyresintäkterna. Mofast arbetar i nära relation med sina hyresgäster för att möta de behov som ställs. I samhällsfastigheterna är målsättningen att skriva långa kontrakt med långsiktiga hyresgäster för att minimera vakansrisken och risken för svag betalningsförmåga. Mofasts bostadsbestånd är beläget i attraktiva geografiska regioner med hög efterfrågan vilket minimerar risken för vakanser.

Riskbedömning:

Medel



arbetet är felaktigt budgeterat eller att det av olika skäl tar längre tid än planerat, vilket kan leda till framför allt ökade kostnader och minskade intäkter under projekteringen. Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidplaner inte hålls kan det innebära en risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalade hyresintäkter därmed riskerar att inte täcka Mofasts kostnader. Hyresintäkterna är beroende av utvecklingen av nuvarande marknadshyror. En långsiktig nedåtgående trend i marknadshyror påverkar Mofasts hyresintäkter negativt. Även variabler som inflation riskerar att få en negativ effekt på Mofasts hyresintäkter om Mofast inte lyckas höja hyresintäkterna tillräckligt för att kompensera för inflation. Minskade hyresintäkter eller hyresintäkter som inte kan höjas tillräckligt för att exempelvis kompensera för inflation leder till försämrat resultat, försämrad finansiell ställning och försämrat kassaflöde för Mofast.

Mofast är exponerat för risker relaterade till bristande betalningsförmåga hos hyresgäster

Hyresgästernas förmåga att betala hyra är av stor betydelse då Mofasts intäkter i huvudsak består av hyresintäkter, som ska täcka kostnader avseende drift, underhåll, kapital och administration. Hyresgästernas betalningsförmåga kan påverkas negativt av exempelvis inflation, som kan leda till ökade kostnader för hyresgästerna. Mofasts hyresgäster kan inte nödvändigtvis kompenseras för sådana ökade kostnader genom ökade inkomster såvitt gäller privatpersoner eller genom ökade anslag såvitt gäller offentliga hyresgäster. Detta kan leda till att hyresgäster i högre utsträckning drabbas av försämrad betalningsförmåga. Om hyresgästerna hamnar på obestånd, till exempel på grund av ökat kostnadsläge, och inte har möjlighet att fullgöra förpliktelser enligt gällande hyresavtal, kan det få negativa effekter på Mofasts intäkter. Vid en lågkonjunktur ökar risken för att Mofasts hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat på sätt inte fullgör sina förpliktelser enligt gällande hyresavtal, vilket kan leda till reducerade eller helt uteblivna hyresintäkter för Bolaget.

Hantering:

Bolaget har en god diversifiering avseende geografisk fördelningen av fastighetsbeståndet, areafördelning och hyresgästsammansättning. Bolagets hyresavtalsstruktur bidrar ytterligare till att minska risken för vakanser och hyresförluster.

Riskbedömning:

Låg

**Mofast är exponerat för risker relaterade till ökade fastighetskostnader**

Fastighetskostnader är Mofasts näst största kostnadspost, där t.ex. kostnader för el och värme är föremål för säsongfluktuationer och tenderar att öka under vinterhalvåret. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad. Övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol. Detta skapar osäkerhet för framtida kostnader. Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav. Om Mofast ej genomför reparation- och underhåll i enlighet med sådana bestämmelser kan Mofast ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med diverse kostnader. Kostnaderna, särskilt vad gäller energi, påverkas för närvarande även negativt av föreliggande inflation. Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) samt föroreningar, och Mofast kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av efterlevnad av avtalade eller regulatoriska krav, vilket vore kostnadskrävande.

Hantering:

Mofast arbetar aktivt med fastighetsbeståndet för att optimera driften och minska fastighetskostnaderna. Upphandlingar görs för hela beståndet för att minimera kostnader för fastighetsförsäkringar, teknisk förvaltning och svängningar i energipriser.

Riskbedömning:

Medel





Risker relaterade till likviditet och finansiering

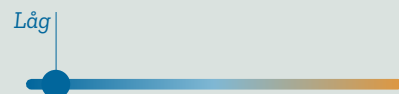
Mofast är exponerat för risker relaterade till projektutveckling

Risker kopplade till vår projektutveckling, såsom uppgradering, tillbyggd, konvertering samt nybyggnation. Felaktiga bedömningar i kalkyler samt komplexitet som kan medföra merkostnader, fördröjningar och minskat hyresinflöde.

Hantering:

Bolagets samarbetspartners är noggrant utvalda och vi arbetar i nära dialog med både interna och externa parter. Väl fungerande interna processer, inkluderat arbetsmiljö och säkerhet, samt hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer ett effektivt genomförande där produkten håller god kvalitet och är långsiktigt lämpad ur ett förvaltningsperspektiv.

Riskbedömning:



Mofast är exponerat för risker relaterade till räntor och finansiering

Fastigheter utgör tillgångar som kräver långfristig finansiering fördelat mellan eget kapital och skulder. Mofast är därmed beroende av extern finansiering, och är därför exponerat för finansieringsrisk. Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen av Mofasts kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras. Den externa finansieringen utgörs av räntebärande skulder, vilket medför att Bolaget också är exponerat för ränterisk. Med ränterisk avses risken att kostnader och resultat kan förändras i takt med att räntan förändras på upptagna lån.

Hantering:

Mofast hanterar ränterisken genom att binda en del av räntorna för Bolagets räntebärande skulder. Bolaget utvärderar löpande sin räntebindningsstruktur för att uppnå en god avvägning mellan räntenivå och riskexponering. Bolaget hanterar finansieringsrisken genom att sträva efter en belåningsgrad som understiger 60 procent. Bolaget har också möjlighet till att inhämta ytterligare kapital på den öppna aktiemarknaden eller nyemittering av aktier till redan befintliga aktieägare. För att i tid identifiera potentiella finansieringsrisker har Bolaget en budget och kassaflödesprognos samt täta uppföljningar av dessa. Likviditetsrisken hanteras genom mål om positiva kassaflöden från verksamheten samt en nettokassa.

Riskbedömning:



Räntekostnaderna är Mofasts största kostnadspost. Förändringar i räntenivåer får därmed stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. I vilken omfattning och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen.

Om Mofast inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga lån vid utgående av tidsbundna lån, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, eller endast låna mindre belopp än nödvändigt på grund av fallande fastighetsvärden, kan det bland annat medföra ökade kostnader, likviditetsbrist och minskade intäkter.

Legala risker

Mofast är exponerat för risker relaterade till skattelagstiftning

Koncernen hanterar skatterättsliga frågor i enlighet med rådgivning från skattekonsulter. Det finns en risk att Mofasts tolkning av skatterättsliga regler är felaktig samt att sådana regler ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Mofast kan även från tid till annan bli föremål för skattegranskning och skatterevisioner som kan resultera i att Mofast behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter med hänsyn till genomförda förvärv, koncerninterna transaktioner eller avdrag för ränteutgifter. Detta kan exempelvis påverka Mofasts skattemässiga avskrivningar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Hantering:

Bolaget följer utvecklingen av lagstiftningen på de marknader där Bolaget är verksam och förbereder i förekommande fall verksamheten och den finansiella rapporteringen för de anpassningar som kan bli nödvändiga.

Riskbedömning:



Om Mofast tillämpar skattelagstiftningen eller andra relevanta föreskrifter felaktigt, eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa förändras kan Mofasts nuvarande hantering av skatterättsliga frågor ifrågasättas och komma att påverka Mofasts resultat negativt. Mofast kan även påverkas negativt skattemässigt vid avyttringar av fastigheter vilka inte har paketerats i aktiebolag eftersom en särskild skatt utgår vid fastighetstransaktioner som inte utgår vid transaktioner av aktiebolag. Mofast ser även en risk vad gäller regler om ränteavdrag, vilka skulle kunna begränsa Mofasts möjligheter att i framtiden göra avdrag för all erlagd ränta.



Mofast är exponerat för risker relaterade till regelefterlevnad

Mofasts verksamhet är i hög utsträckning styrd av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis detaljplan, bygglov, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. För att Mofasts fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Till exempel kan Mofast komma att bli skyldigt att göra stora investeringar för att klimatanpassa sitt fastighetsbestånd om och när EU:s gröna direktiv implementeras.

Mofasts regelefterlevnad innebär kostnader för Mofast. Om nyss nämnda regelverk skulle förändras och eventuellt medföra ytterligare legala restriktioner på verksamheten finns det en risk att Mofast inte kan efterleva sådana skyldigheter utan att Mofasts kostnader ökar ytterligare, vilket skulle ha en negativ inverkan på Mofasts resultat.

Det finns vidare en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett det sätt som Bolaget har avsett, exempelvis genom att erhålla beslut inte omfattar den volym av hyreslägenheter som Bolaget har beräknat. Vidare finns det en risk att beslut överklagas och att planerade projekt därmed fördröjs eller att beslutspraxis, den politiska viljan eller inriktningen i framtiden kan komma att förändras på ett för Mofast ofördelaktigt sätt. Att anpassa Mofasts verksamhet till förändrade legala förutsättningar kan medföra ökade kostnader och förseningar i projekt vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Mofasts verksamhet, resultat och finansiella ställning. Mofast kan även drabbas indirekt i samband med beslut och andra regulatoriska förändringar som påverkar dess hyresgäster, exempelvis förändringar av socialtjänstlagen som påverkar Mofasts hyresgäster som bedriver vårdverksamhet eller skollagen såvitt avser hyresgäster som bedriver skolverksamhet.

Hantering:

Mofast följer gällande förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis detaljplan, bygglov, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. Vid osäkerhet tas extern konsult in för att ge vägledning.

Riskbedömning:

Låg

Mofast är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden

Det finns en risk att Mofast involveras i tvister med exempelvis entreprenörer till följd av ökade projektkostnader eller med motparter i fastighetstransaktioner till följd av avtalsbrott. Sådana tvister och andra rättsliga förfaranden kan bland annat leda till att Mofast blir skadeståndsskyldigt. Dessutom kan Mofasts styrelseledamöter eller anställda bli föremål för rättsliga förfaranden vilket skulle kunna påverka Mofasts renommé negativt. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Mofasts verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Hantering:

Risken reduceras genom relevanta försäkringar, kontroller och undersökningar samt att rätt kompetens finns inom organisationen eller anlitas vid rättsliga förfaranden.

Riskbedömning:

Låg

Mofast är exponerat för risker relaterade till redovisning och rapportering

Komplexitet och förändringar i befintliga regelverk och tolkningar av regelverken kan leda till att marknaden och andra intressenter får en felaktig bild av Bolagets finansiella ställning.

Hantering:

Bolaget har anlitat en extern redovisningsbyrå för ekonomihantering och samarbetar med revisorer och experter för att säkerställa korrekt och rättvisande finansiell rapportering enligt gällande krav.

Riskbedömning:

Låg

Hållbarhetsrelaterade risker

Mofast är exponerat för risker relaterade till nyckelpersoner

Mofasts verksamhet är beroende av förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. Mofasts organisation är uppbyggd kring ett fåtal nyckelpersoner med mångårig erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling och finansiering. På grund av organisationens begränsade storlek föreligger ett beroende av dessa nyckelpersoner. Det kan inte garanteras att Mofast kan erbjuda alla nyckelpersoner tillfredsställande villkor i den konkurrens som råder med andra bolag. Om nyckelpersoner lämnar Mofast, eller om framtida vakanser inte kan tillsättas, kan det få negativ inverkan på verksamheten och Mofasts ekonomiska utveckling. Detta kan medföra risker för dröjsmål och högre kostnader, med negativ påverkan på Mofasts ekonomiska utveckling som följd.

Hantering:

För att attrahera och behålla medarbetare strävar Mofast efter att erbjuda en arbetsplats präglad av sunt klimat, hög trivsel och stort engagemang där alla medarbetare har en viktig roll med möjlighet att påverka.

Riskbedömning:

Låg



Miljö och klimatrelaterade risker

Vid ny-, till- och ombyggnation finns risk att skador på miljö, natur eller människa uppkommer som en följd av felaktig hantering eller användning av miljö- eller hälsofarliga ämnen. Bristande efterlevnad av miljörelaterade lagar och regler kan resultera i verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter och även i vissa fall även påtagliga restriktioner av koncernens verksamhet.

Högre vattennivåer, extremväder med exempelvis skyfall samt torka och vattenbrist, är exempel på möjliga konsekvenser av klimatförändringar. För fastighetsbolag kan förändringarna innebära risk för skador på fastigheter och miljön omkring dessa.

Hantering:

Mofast arbetar aktivt med att minska klimatavtrycket i befintliga och nya fastigheter. Mofast bevakar utvecklingen av klimatmönstret och följer löpande klimatförändringarnas konsekvenser. Mofast jobbar med att identifiera var i beståndet risk för stor påverkan finns. Vid förvärv genomförs riskanalyser för att se över och reducera klimatpåverkan på lång sikt.

Riskbedömning:



Sociala förhållanden

Otrygghet i bostadsområden och utanförskap minskar trivselen för både våra hyresgäster och andra i området. En risk förknippad med detta är oriktiga hyresförhållanden som kan orsaka störningar och otrygghet i området.

Hantering:

Mofast samverkar med myndigheter och Polis i syfte att minska otrygghet och öka inkludering genom olika typer av möten och forum.

Riskbedömning:



Arbetsmiljö

All verksamhet innefattar risk för psykiska och fysiska skador. Inom byggverksamheten är risken för arbetsplatsolyckor och skador på byggnader under pågående projekt mest påtaglig.

Hantering:

Mofast har samverkan mellan medarbetare, chefer, leverantörer och företagsledning för att främja en trygg arbetsmiljö och ett sunt arbetsklimat som ger förutsättningar för ett hälsosamt arbetsliv.

Riskbedömning:



IT & Digitalisering

Bristande säkerhet och digital utveckling

Koncernens verksamhet är beroende av väl fungerande och anpassade IT-system, effektiv intern kontroll, tillförlitliga modeller, mallar, värderings och riskmodeller som tillsammans ger underlag för att minska operativa risker. Bristande säkerhet och bristfälliga rutiner kan restera i förstörd, korrupt eller förlorad data och läckt konfidentiell information vilket kan ha negativ inverkan på koncernens verksamhet.

Hantering:

Bolaget arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder som utveckling av rutiner, policydokument och riktlinjer för IT-säkerhet. Mofast använder brandväggar, e-post filter, backup-system, 2FA samt antivirus för att begränsa digitala driftstörningar.

Riskbedömning:





Koncernens resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Hysesintäkter	4	223 733	201 306
Fastighetskostnader	5	-82 685	-79 078
Driftnetto		141 049	122 228
Övriga externa kostnader	7	-21 958	-26 103
Personalkostnader	6	-9 690	-8 675
Finansiella intäkter		1 970	65
Finansiella kostnader	8	-101 460	-67 785
Förvaltningsresultat		9 911	19 729
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-10 460	-913
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-445 262	-35 735
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	3	2 427	-
Resultat före skatt		-443 385	-16 919
Skatt på årets resultat	9	44 855	-5 672
Årets resultat		-398 530	-22 592
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	23	-21,7	-1,9

Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Koncernens rapport över totalresultatet

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Årets resultat	-398 530	-22 592
Omräkning av obeskattade resever ny skattesats	0	0
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat för året	-398 530	-22 592
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-398 530	-22 592
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0
Summa totalresultat för året	-398 530	-22 592



Koncernens balansräkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	3 099 158	3 771 036
Nyttjanderättstillgångar	11	22 232	37 369
Finansiella derivatinstrument	3	2 427	-
Uppskjutna skattefordringar	17	-	14 175
Övriga anläggningstillgångar		199	359
Summa anläggningstillgångar		3 124 015	3 822 938
Hysesfordringar	3	5 213	7 304
Övriga kortfristiga fordringar		49 763	1 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 718	3 264
Likvida medel		38 535	68 811
Summa omsättningstillgångar		99 229	80 849
SUMMA TILLGÅNGAR		3 223 244	3 903 787

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	31 dec 2023	31 dec 2022
Eget kapital och skulder	15		
Aktiekapital		18 399	18 399
Övrigt tillskjutet kapital		1 384 400	1 384 400
Balanserade vinstmedel		225 488	248 080
Periodens resultat		-398 530	-22 592
SUMMA EGET KAPITAL		1 229 757	1 628 287
Uppskjuten skatteskuld	17	37 367	102 328
Långfristiga räntebärande skulder	16, 21	1 470 588	837 944
Leasingskulder	11	20 741	35 852
Summa långfristiga skulder		1 528 697	976 124
Kortfristiga räntebärande skulder		338 348	1 230 345
Kortfristiga leasingskulder		1 311	1 580
Leverantörsskulder		8 883	4 792
Aktuell skatteskuld		10 728	8 200
Förskott från kunder		338	37
Övriga kortfristiga skulder		56 456	9 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	48 726	44 499
Summa kortfristiga skulder		464 790	1 299 376
Summa skulder		1 993 486	2 275 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 223 244	3 903 787



Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Räkenskapsåret 2022

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 2022-01-01	7 558	673 114	249 640	930 311	930 311
Årets resultat	-	-	-22 592	-22 592	-22 592
Summa totalresultat för året	-	-	-22 592	-22 592	-22 592
Nyemissioner	10 841	711 287	-	722 128	722 128
Transaktionskostnader hänförliga till nyemissioner	-	-	-1 560	-1 560	-1 560
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	10 841	711 287	-1 560	720 568	720 568
Utgående eget kapital per 2022-12-31	18 399	1 384 400	225 488	1 628 287	1 628 287

Räkenskapsåret 2023

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 2023-01-01	18 399	1 384 400	225 488	1 628 287	1 628 287
Årets resultat	-	-	-398 530	-398 530	-398 530
Summa totalresultat för året	-	-	-398 530	-398 530	-398 530
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital per 2023-12-31	18 399	1 384 400	-173 042	1 229 758	1 229 758



Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		9 911	19 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	9 795	-1 635
Betald inkomstskatt		-3 662	-6 733
		16 044	11 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-2 886	16 696
Förändring av rörelseskulder		-7 095	-32 841
		6 063	-4 785
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-39 232	-61 127
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	20	-	-218 188
Direktförvärv av förvaltningsfastigheter		-	-117 772
Försäljning av förvaltningsfastigheter	20	109 673	8 447
		70 441	-388 640
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	52 605
Upptagna lån	21	50 000	429 086
Amortering och lösen av lån	21	-156 780	-31 142
Utbetald utdelning		-	-15 116
		-106 780	435 433
Periodens kassaflöde		-30 276	42 008
Likvida medel vid periodens ingång		68 811	26 803
Likvida medel vid periodens utgång		38 535	68 811



Moderbolagets resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Nettoomsättning		27 300	31 954
Övriga externa kostnader	7	-16 885	-25 821
Personalkostnader	6	-9 689	-7 469
Rörelseresultat		726	-1 336
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-348 848	-
Finansiella intäkter		48 002	32 644
Finansiella kostnader	8	-1 324	-1 839
Resultat före skatt		-301 445	29 469
Bokslutsdisposition		1 250	3 308
Skatt	9	226	-226
Periodens resultat		-299 969	32 551



Moderbolagets balansräkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	31 dec 2023	31 dec 2022	<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar				Eget kapital och skulder	15		
Andelar i dotterbolag	12	83 241	89 064	Aktiekapital		18 399	18 399
Fordringar hos dotterbolag	13	1 033 544	1 269 122	Övrigt tillskjutet kapital		1 369 702	1 369 702
Summa anläggningstillgångar		1 116 785	1 358 186	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat		-267 233	32 735
Fordringar hos dotterbolag		58 192	35 952	SUMMA EGET KAPITAL		1 120 868	1 420 836
Övriga kortfristiga fordringar		3	8	Leverantörsskulder		686	750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 529	345	Aktuell skatteskuld		392	471
Likvida medel		2 186	34 718	Övriga kortfristiga skulder		54 525	2 748
Summa omsättningstillgångar		62 909	71 022	Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	18	3 224	4 402
SUMMA TILLGÅNGAR		1 179 694	1 429 208	Summa kortfristiga skulder		58 827	8 372
				Summa skulder		58 827	8 372
				SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 179 694	1 429 208



Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

Räkenskapsåret 2022

Tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat Resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	7 558	657 998	-963	3 163	667 756
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämman	-	-	3 163	-3 163	-
Nyemission	10 841	711 704	-2 015	-	720 530
Utdelning	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	32 551	32 551
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	18 399	1 369 702	185	32 551	1 420 836

Räkenskapsåret 2023

Tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat Resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	18 399	1 369 702	185	32 551	1 420 836
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämman	-	-	32 551	-32 551	-
Årets resultat	-	-	-	-299 969	-299 969
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	18 399	1 369 702	32 736	-299 969	1 120 868



Moderbolagets kassaflödesanalys

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-300 194	32 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		302 270	-32 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		2 076	-93
Förändring av rörelsefordringar		-24 419	20 863
Förändring av rörelseskulder		-636	-9 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-22 979	10 898
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-25	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25	-
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	52 605
Upptagna lån		50 000	-
Utlåning till koncernföretag		-59 528	-29 257
Utbetald utdelning		-	-15 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 528	8 232
Periodens kassaflöde		-32 532	19 130
Likvida medel vid periodens ingång		34 718	15 588
Likvida medel vid periodens utgång		2 186	34 718



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om Bolaget

Mofast AB (Publ), org nr 559124-6052, nedan kallad "Mofast", är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Drottninggatan 104, 111 60 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 mars 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föränleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Klassificering

En tillgång klassificeras som en omsättnings-tillgång när den förväntas realiseras inom

tolv månader efter rapportperioden, innehas primärt för handelsändamål eller utgörs av likvida medel (såvida inte tillgången omfattas av restriktioner vad gäller att bytas eller användas för att reglera en skuld i minst tolv månader efter rapportperioden). Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstullgångar. En skuld klassificeras som en kortfristig skuld när den innehas primärt för handelsändamål, ska regleras inom tolv månader efter rapportperioden eller när koncernen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga skulder.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Mofast AB (Publ). Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över Bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat

bolag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser "Input" och en betydande substantiell process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". Vid varje förvärv tillämpar Mofast det så kallade koncentrationstestet vilket innebär

att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fallet testet påvisar att det verkliga värdet hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer Mofast att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas kvarvarande innehav till verkligt värde vid tidpunkt när den förlorar bestämmande inflytandet. Ändring i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.



Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Mofast, baserat på avtalets ekonomiska substans, bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid

denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Segmentredovisning

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga och uppföljning av koncernens verksamhet sker härav som ett segment. Alla anläggningstillgångar finns i Sverige och all intäktsgenerering sker inom Sveriges gränser.

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

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

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader utgörs av

kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter och semesterersättning kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Mofasts pensionsåtaganden omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under perioden.

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar,

samt räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och

skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. 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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och lånefordringar samt bland skulderna, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång



Not

1

Redovisningsprinciper,
forts.

eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när Bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller Bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar Bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Likvida medel vilket utgör tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde. Finansiella tillgångar, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Samtliga finansiella tillgångar uppfyller kriteriet för kontraktssensliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssensliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar, samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid

är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder och liknande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde. Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagandet av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Derivatinstrument

Ingångna Swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta har ej säkringsredovisats. Värdeförändringen redovisas därför löpande i resultaträkningen. Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

Rapport över kassaflöden

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

Balanserad vinst i koncernen

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag 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 i moderbolaget. 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 koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Materiella anläggningstillgångar**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga



Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Fastigheter som ingår i ingången avsiktsförklaring värderas till det överenskomna fastighetsvärdet. Mofast värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Bolagets fastigheter värderas löpande av externa, auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som medför ekonomisk fördel för Bolaget, det vill säga som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och kostnadsförs i den period de uppkommer.

Leasingavtal

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter – hyresintäkter.

Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där Mofast är leasetagare avser i all väsentlighet tomträtter. Mofast tomträttsavtal anses utgöra så kallat eviga leasingavtal. Leasingskulden och nyttjanderätts-tillgången för dessa leasingavtal värderas till verkliga värden, där diskonteringsräntan som använts har fastställts genom att använda en ränta om 2,00–3,25 %. Då tomträttsavtalen anses eviga sker ingen avskrivning av nyttjanderätten och ingen amortering av leasingskulden. Leasingbetalningen anses därmed i sin helhet avse betalning av ränta. Leasingskulden för de eviga tomträttsavtalen redovisas som långfristig skuld i rapporten över finansiell ställning. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Mofast är leasetagare. Dessa avser lokallhyra för kontor och leasing av personbilar.

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det

redovisade värdet överstiger det sk återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Nya redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder vilka har godkänts av EU och trätt i kraft under 2023

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper). Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på väsentliga redovisningsprinciper. Samtidigt uppdateras IASB:s Practice Statement 2 Making Materiality Judgements med vägledning och exempel som är avsedda att illustrera tillämpningen av väsentlighetskriteriet på upplysningar

om redovisningsprinciper. Syftet är att åstadkomma en reell förändring i praxis mot bättre, mer effektiv kommunikation i finansiella rapporter. Ändringar i praxis förväntas inte bara öka nyttan av upplysningar om redovisningsprinciper utan även att reducera textmängden i framtida årsredovisningar.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på Bolagets redovisning.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. Även av rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade bolag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna i dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om



Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, det vill säga, som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Erhållen utdelning

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får moderbolag redovisa anticiperad utdelning från dotterbolag i det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Även redovisning av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag är en viktig bedömning. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 10.

Not 3 Finansiell risk

Mofasts verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör den enskilt största kostnaden. Som en följd av detta exponeras Mofast för ett antal finansiellt relaterade risker, däribland pris-, ränte-, finansierings och kreditrisk. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. I det fall inget annat anges avser nedanstående angivna belopp koncernen.

Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är en av koncernens mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 100,2 Mkr. Koncernens lån utgörs av 12 olika säkerställda lån om totalt 1 865 Mkr men en genomsnittsränta om 4,9 %. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 22,5 % av den totala lånestocken. Nuvarande räntebindning uppgår till 1,1 år. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

Känslighetsanalys ränterisk

På bokslutsdagen, 31 december 2023, hade koncernen en skuld med rörlig ränta på 1 446 Mkr. En ränteförändring med 1 %-enhet skulle påverka koncernens räntekostnader och eget kapital före skatt med 14,5 Mkr på helårsbasis.

Räntebindningsstruktur, 31 dec 2023

Förfallopunkt, år	2023	
	Volym, Mkr	Snittränta, %
2024	1 154	6,20
2025	50	2,99
2026	579	2,76
2027	82	2,96
2028	-	-



Not 3 **Finansiell risk, forts.**

Finansiella derivatainstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har Mofast tecknat ränteswappar om 355 Mkr.

Tecknade räntederivat samt värdering till verkligt värde per 31 december 2023 framgår av nedanstående tabell:

Räntederivat, 31 dec 2023		
Förfalldag	Nominellt belopp Tkr	Orealiserad värdeförändring derivat Tkr
2025-04-11	50 000	-286
2026-02-01	58 000	164
2026-12-08	165 000	1 384
2027-02-01	22 000	230
2027-03-21	40 000	797
2027-12-18	20 000	137
	355 000	2 427

Räntederivaten är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringen redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Finansierings, refinansierings och likviditetsrisk

Mofasts direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då koncernen har en soliditet om 38,2 % (41,7) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av fastigheter och likvida medel. Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Kapitalbindningsstruktur, 31 dec 2023

Förfallopunkt, år	2023	
	Lån, Mkr	Andel, %
2024	391	20,98
2025	319	17,12
2026	1 154	61,90
2027	-	-
2028	-	-

Koncernen minimerar risken genom en låg belåningsgrad för fastigheterna som vid varje rapporttillfälle ej skall överstiga 60 % (f.n. 58,4 %). Lånen är uteslutande upptagna från kreditgivare med hög kreditrating. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2023 framgår nedan.

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid är 1,7 år. Löptidsanalys för koncernens finansiella skulder presenteras i not 16.



Not 3 Finansiell risk, forts.

Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar som följd av att en låntagare (bank eller bolag) ej kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisken hanteras genom att risk i huvudsak tas mot motparter med hög kreditvärdighet, samt fördelas över flera kreditgivare för att minska väsentlig koncentration av kreditrisker. Motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser eller förpliktelser att leverera andra säkerheter. Motpartsrisken beaktas alltid vid investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen.

Exponering avseende kreditrisk, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	5 213	7 304	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	1 033 544	1 272 429
Övriga kortfristiga fordringar	49 763	1 470	3	8
Upplupna intäkter	982	190		32 989
Likvida medel, kassa och bank	38 535	68 811	2 186	34 718
Summa	94 493	77 775	1 035 733	1 340 144

Nedskrivning av hyresfordringar, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar, brutto	6 159	8 706	-	-
Reservering för osäkra hyresfordringar	-946	-1 402	-	-
Summa hyresfordringar	5 213	7 304	-	-

Förlustreserv hyresfordringar, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	-1 402	-98	-	-
Årets kundförluster	-562	-1 310	-	-
Konstaterade kundförluster	779			
Återvunna kundförluster	240	5	-	-
Summa förlustreserv	-946	-1 402	-	-

Nedskrivning av hyresfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Hyresfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av hyresfordringar redovisas i rörelsens kostnader.



Not 4 Intäkternas fördelning

Hyresintäkter, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Hyra lokaler	93 676	86 521	-	-
Hyra bostäder	114 231	101 112	-	-
Hyra övriga objekt	11 297	7 760	-	-
Debiterade förbrukningsavgifter	4 529	5 913	-	-
Summa nettoomsättning	223 733	201 306	-	-

I debiterade förbrukningsavgifter ingår fakturerade avgifter till hyresgäster, för till exempel förbrukad el, värme och vatten.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, tkr	Andel
2024	19	5 347	6 591	6,5%
2025	31	12 760	20 088	19,7%
2026	18	8 459	15 061	14,8%
2027	25	11 252	16 314	16,0%
2028	3	1 749	2 613	2,6%
>2028	45	18 525	41 236	40,5%
Summa	141	58 092	101 903	100%

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, tkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	108 379
Avtalade hyresintäkter år 2	95 358
Avtalade hyresintäkter år 3	75 248
Avtalade hyresintäkter år 4	60 128
Avtalade hyresintäkter år 5	43 723
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	41 109
Summa	423 945

Avtalade framtida hyresintäkter avser odiskonterade belopp.

Hyreskontraktens förfallostruktur

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva kommersiella kontrakt uppgår till 5,2 år (4,9).



Not 5 Fastighetskostnader

Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsskötsel	19 314	18 132	-	-
El- och värmekostnader	37 484	37 795	-	-
Reparation och underhåll	17 226	16 597	-	-
Försäkringar	3 174	2 141	-	-
Fastighetsskatt	2 854	2 761	-	-
Övriga fastighetskostnader	2 633	1 653	-	-
Summa	82 685	79 078	-	-

Not 6 Anställda och personalkostnader

Könsfördelning inom företagsledningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelsen	-	5	-	5
Övriga ledande befattningshavare	-	1	-	1
Summa	-	6	-	6

Arvoden till styrelsen, tkr*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Dan Törnsten	75	75	75	75
Eric Fischbein	-	44	-	44
Dan Magnell	75	75	75	75
Anders Ilstam	75	75	75	75
Jonas Blomquist	250	150	250	150
Malcolm Lidbeck	75	-	75	-
Tor-Leif Ivarsson	-	-	-	-
Magnus Malm	-	-	-	-
Summa	550	419	550	419
Sociala avgifter för styrelsen	157	132	157	132
Summa	157	132	157	132

*Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämans beslut utgått med 550 (419) tkr varav 250 (150) tkr till styrelsens ordförande Jonas Blomquist.

Någon rörlig ersättning eller andra förmåner till styrelsen förekommer ej.

Styrelsearvoden för ledamöter som tillträdde vid årsstämman 2023 är beslutat, men ej utbetald.



Not 6 Anställda och personalkostnader, forts.

Medelantalet anställda

	2023	Varav män, %	2022	Varav män, %
Moderbolaget	5	100	4	100
Dotterföretagen	10	90	12	83

Löner, andra ersättningar och sociala avgifter*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
VD				
Löner och andra ersättningar	1 760	0	1 760	0
Sociala avgifter	1 035	0	1 035	0
(varav pensionskostnader)	483	0	483	0
Summa	2 795	0	2 795	0
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	7 693	8 831	4 327	4 940
Sociala avgifter	3 759	3 925	2 525	2 481
(varav pensionskostnader)	930	890	737	706
Summa	11 452	12 756	6 852	7 421
Övriga personalkostnader	91	86	42	48
Summa	91	86	42	48
Totala personalkostnader	14 338	12 843	9 689	7 469

Ingen bonus är utbetald under året.

Till tf. VD Per Gebenius har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 760 Tkr. Föregående räkenskapsår var tf. VD Dan Törnsten inte anställd, utan fakturerade arvoden (1 200 Tkr). Någon rörlig ersättning till VD har ej förekommit.

Styrelsen fattar beslut om vd:s lön och övriga villkor.



Not 7 Övriga externa kostnader

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	740	589	526	222
Strawberry Audit AB				
Revisionsuppdrag	866	557	-	-
Förvaltningsarvoden	4 832	8 085	-	-
Transaktionskostnader	413	172	-	-
Övrigt	15 108	16 700	16 359	25 599
Summa	21 958	26 103	16 885	25 821

I övriga externa kostnader ingår bland annat kostnader för finansiella rapporter, system- och IT-kostnader, revisionsarvoden, arvoden för jurister, marknadsföringskostnader samt övriga konsultarvoden.

Not 8 Finansiella kostnader

Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	97 498	64 110	454	1 604
Periodiserade lånekostnader	1 851	1 895	0	0
Nyttjanderättskostnad för tomträtter	644	837	0	0
Nyttjanderättskostnad för leasing	210	82	0	0
Övriga finansiella kostnader	1 257	861	870	235
Summa	101 460	67 785	1 324	1 839

Samtliga koncernens räntekostnader är hänförliga till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.



Not 9 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige (20,6 procent).

Den uppskjutna skatten har värderats till den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet 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. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar har i balansräkningen inte redovisats för outnyttjade underskottsavdrag uppgående till ett värde om 14,9 Mkr.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-5 931	-8 306	226	-226
Summa aktuell skatt	-5 931	-8 306	226	-226
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	20	53	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	50 266	2 580	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på finansiella instrument	500	0	-	-
Summa uppskjuten skatt	50 786	2 633	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	44 855	-5 673	226	-226

Avstämning av effektiv skatt, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-443 385	-16 920	48 654	32 776
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	91 337	3 485	-10 023	-6 752
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	-	415	188
Effekt av förbrukade ej värderade underskottsavdrag	3 593	17 927	-	-
Effekt av räntenetto	-	-	9 616	6 345
Effekt av såld, ej frånträdd fastighet	-	-14 175	-	-
Effekt av förändring i obeskattade reserver	20	525	-	-
Skatteeffekt av ej bokförd skattepliktig intäkt	-1 367	-	-	-
Värdeförändringar utan effekt på uppskjuten skatt	-27 380	-6 680	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-21 227	-6 756	-9	-7
Ändrad taxering föregående år	-121	-	226	-
Redovisad skatt	44 855	-5 673	226	-226



Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	3 771 036	2 192 100	-	-
Fastigheter i förvärvade dotterbolag	-	1 561 407	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	40 989	62 876	-	-
Avyttrade fastigheter	-257 146	-8 699	-	-
Årets realiserade värdeförändring	-10 460	-913	-	-
Årets orealiserade värdeförändring	-445 262	-35 735	-	-
Utgående redovisat värde	3 099 158	3 771 036	-	-

Redovisningsprincip – Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastighetsbestånd utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2023 av 74 stycken fastigheter (84 stycken vid utgången av räkenskapsåret 2022) varav 55 är taxerade som vårdbyggnader (58), 1 som tomtmark till specialbyggnad, 2 som vårdbyggnad och hyreshusenhet, 1 som skolbyggnad (2), 1 som småhusenhet (3), 1 som industrienhet (1), 10 som hyreshusenhet bostäder och

lokaler (19), 2 som hyreshusenhet, bostäder och 1 som småhusenhet, vårdbyggnad.

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdeökning eller en kombination av dessa.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och

lånekostnader. Då koncernen upprättar sina räkenskaper enligt IFRS på koncernnivå innebär detta att fastigheterna därefter redovisas till verkligt värde i balansräkningen samt att eventuella värdeförändringar, såväl orealiserade som realiserade, redovisas i resultaträkningen.

Det verkliga värdet baseras på externa värderingar framtagna av utomstående oberoende värderingsinstitut med auktoriserade fastighetsvärderare. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs enligt sedvanlig process där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens balans- och resultaträkning, detta då värderingar resulterar i bedömningar av och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. Bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen för posten orealiserade värdeförändringar. De 51 förvaltningsfastigheterna som ingår i kommunicerad avsiktsförklaring

är upptagna till överenskommet fastighetsvärde. De externa värderingarna har framtagits av Newsec Advisory Sweden AB respektive Colliers international Sweden AB.

Vid avyttring redovisas intäkten vid den tidpunkt då äganderätten övergår till köparen. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset då ersättningen vanligen förfaller till betalning när äganderätten har övergått.

Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträtts- och arrendeavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. Koncernen har valt att redovisa dessa på en separat rad i balansräkningen och även redovisa dessa separat i upplysningar. Upplysningar om förändring av värdet för tomträtter återfinns i not 11, *Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder*.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	2 309 883	3 771 036	-	-
Förvaltningsfastigheter enligt avsiktsförklaring	789 275	-	-	-



Not 10

Förvaltningsfastigheter, forts.

Förvaltningsfastigheter

Typ av fastighet	Län	Uthyrningsbar area, kvm	Fastighetsvärde, tkr	Hyresvärde, tkr	Driftnetto, tkr	Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	Fastighetsvärde vid förändrat driftnetto				Fastighetsvärde vid förändrat direktavkastningskrav			
							+5 %, tkr	-5 %, tkr	-2,5 %, tkr	+2,5 %, tkr	+0,5 %, tkr	-0,5 %, tkr	+0,25 %, tkr	-0,25 %, tkr
Bostadsfastigheter	Stockholms län	69 133	1 322 374	98 937	60 117	3,84%	1 462 200	1 175 200	1 247 200	1 392 200	1 184 200	1 501 200	1 247 200	1 400 200
Bostadsfastigheter	Uppsala län	7 511	234 220	9 176	5 486	3,98%	385 000	363 000	368 000	379 000	483 000	554 000	497 000	533 000
Samhällsfastighet/Bostadsfastighet	Södermanlands län	25 775	338 400	31 144	19 712	6,39%	360 800	316 000	327 200	349 600	322 700	356 700	330 300	347 200
Samhällsfastigheter	Dalarnas län	6 383	63 500	6 091	3 567	6,25%	67 900	59 100	61 300	65 700	61 000	66 500	62 200	64 900
Samhällsfastigheter	Stockholms län	4 900	209 489	13 095	12 074	5,65%	211 800	179 200	187 900	204 100	180 300	213 100	187 400	200 800
Samhällsfastigheter	Gävleborgs län	3 190	32 000	2 116	912	6,62%	34 400	29 600	30 800	33 200	30 700	33 500	31 300	32 700
Samhällsfastigheter	Västmanlands län	540	16 000	1 389	1 028	6,25%	17 900	14 000	15 000	16 900	14 800	17 300	15 400	16 600
Samhällsfastigheter	Västra götaland län	984	15 900	1 299	1 112	6,25%	16 400	15 400	15 600	16 200	15 200	16 700	15 600	16 200
Totalt		118 416	2 231 883	163 246	104 008		2 556 400	2 151 500	2 253 000	2 456 900	2 291 900	2 759 000	2 386 400	2 611 600

Fastigheter som innehas för försäljning (ingången avsiktsförklaring)

Typ av fastighet	Län	Uthyrningsbar area, kvm	Fastighetsvärde, tkr
Samhällsfastigheter	-	31 632	789 275
Bostadsfastigheter	-	2 259	78 000

Värderingsmodell - förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga externa värderingar har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 *Värdering till verkligt värde*. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig process, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Mofast tillämpar en avkastningsbaserad metod. Byggrätter värderas till marknadsvärde reducerat med bedömda entreprenadutgift och projektrisk.

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drift-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Direktavkastningskrav har bedömts utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden.

Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhålls utbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar.

Känslighetsanalys - förvaltningsfastigheter

Marknadsvärdebedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar.



Not 11 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

Tillgångar med nyttjanderätt, Tkr

	Tomträtter	Tomträtter
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	34 327	34 366
Tillgångar hänförliga till under året avyttrade fastigheter	-15 370	-
Årets förändring	-	-39
Utgående redovisat värde	18 957	34 327

	Hysesavtal	Hysesavtal
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	3 042	-
Investeringar	233	3 042
Utgående redovisat värde	3 275	3 042
Bokfört värde nyttjanderättstillgångar 31 december	22 232	37 369

Resultatpåverkande poster hänförligt till leasing, Tkr

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader på leasingskulder	-1 881	-1 551

Not 12 Andelar i koncernföretaget

Tkr

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	89 064	30 064
Förvärvade dotterbolag	25	-
Aktieägartillskott	343 000	59 000
Nedskrivning andelar	-348 848	-
Utgående redovisat värde	83 241	89 064

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)*	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Mofast Invest AB	559153-7781	Stockholm	50 000	100	44 014	37 014
Mofast Invest II AB	559239-4448	Stockholm	25 000	100	33 165	21 825
Mofast Invest III AB	559304-1386	Stockholm	25 000	100	6 037	30 225
Mofast Invest IV AB	559366-4146	Stockholm	25 000	100	25	-
Utgående redovisat värde					83 241	89 064



Not 12 Andelar i koncernföretaget, forts.

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte
Bolaget YY20 AB	559462-4347	Stockholm
Bolaget YY21 AB	559462-4354	Stockholm
Bolaget YY22 AB	559462-4362	Stockholm
Bolaget YY23 AB	559462-4370	Stockholm
Gubbängen Förvaltning 1 AB	559185-0457	Stockholm
Gubbängen Förvaltning 2 AB	559185-0465	Stockholm
Hammarby Printz Förvaltning AB	559251-9341	Stockholm
Ivarbo TT AB	559158-0336	Stockholm
Ivarsson Bostäder i Södertälje AB	556963-3935	Stockholm
Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje AB	559047-9175	Stockholm
MODB HVB AB	559239-4489	Stockholm
MODB LSS AB	559239-4497	Stockholm
MODB LSS Komplementär AB	559239-4505	Stockholm
MODB Lästen AB	559239-4455	Stockholm
MODB nr 1 Kommanditbolag	916895-5525	Stockholm
MODB nr 2 Kommanditbolag	916894-0246	Stockholm
MODB nr 3 Kommanditbolag	916894-0253	Stockholm
MODB Orresta AB	559239-4463	Stockholm
MODB PUBFAST AB	559239-4471	Stockholm
MODB PUBFAST Komplementär AB	559239-4513	Stockholm
MODB Särnaby Kommanditbolag	969676-4522	Stockholm
Mofast Bertil AB	559405-3794	Stockholm
Mofast Cesar AB	559405-3802	Stockholm
Mofast Fredrik AB	559431-0178	Stockholm
Mofast i Svealand KB	975000-4435	Stockholm
Mofast Pelargatan AB	559319-8822	Stockholm
Mofast Traneberg Förvaltning AB	556860-8243	Stockholm
Solna Förvaltning 2 AB	559270-6625	Stockholm
tsaf Invest AB	559371-5377	Stockholm

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

Tkr

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	1 269 122	628 924
Tillkommande fordringar	-	640 198
Avgående fordringar	-235 578	-
Utgående redovisat värde	1 033 544	1 269 122

Totala fordringar hos koncernföretag, Tkr

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar	1 033 544	1 269 122

Kreditrisk

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran.

Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långgivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.



Not 14 **Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter**

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 026	564	22	0
Övriga förutbetalda kostnader	3 524	1 947	2 507	345
Upplupna hyresintäkter	779	190	0	0
Övriga upplupna intäkter	389	563	0	0
Utgående redovisat värde	5 718	3 264	2 529	345

Not 15 **Eget kapital**

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2024. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond i samband med emissioner. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel inom koncernen.

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier vid årets ingång	18 399 240	7 557 856
Nyemitterade aktier under året	0	10 841 384
Antal aktier vid årets utgång	18 399 240	18 399 240

Samtliga emitterade aktie är fullt betalda.

Moderbolagets bundna och fria egna 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 koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.



Not 16 Upplåning, räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 473 775	842 418	-	-
Leasingskulder, tomträtter	18 996	34 366	-	-
Leasingskulder, hyresavtal	1 746	1 486	-	-
Periodiserade låneutgifter	-3 187	-4 474	-	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	1 491 330	873 796	-	-
Amortering inom 2-5 år	1 473 775	842 418		
Amortering senare än 5 år	-	-		

Löptidsanalys, räntebärande skulder (endast amorteringar exkl ränta)

2023-12-31	Inom 1 år	1 till 5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande lån	338 348	1 473 775	-	1 812 123
Leasingskulder, tomträtter	-	-	18 996	18 996
Leasingskulder, hyror	1 311	1 746	-	3 057
Leverantörsskulder	8 883	-	-	8 883
Övriga finansiella skulder	54 982	-	-	54 982
	403 524	1 475 521	18 996	1 898 041
2022-12-31	Inom 1 år	1 till 5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande lån	1 230 345	842 418	-	2 072 763
Leasingskulder, tomträtter	-	-	34 366	34 366
Leasingskulder, hyror	1 580	1 486	-	3 066
Leverantörsskulder	4 792	-	-	4 792
Övriga finansiella skulder	16 108	-	-	16 108
	1 231 925	843 904	34 366	2 110 195

Leasingavtalen för tomträtter anses utgöra så kallade eviga leasingavtal. Då de anses eviga sker ingen amortering av leasingskulden.



Not 17 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Uppskjuten skattefordan, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och bokförda värde:</i>				
Ingående balans	14 175	-	-	-
Förändring i resultaträkningen	-14 175	14 175	-	-
Utgående redovisat värde	0	14 175	-	-

Uppskjuten skatteskuld, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Obeskattade reserver i koncernföretag:</i>				
Ingående balans	3 110	3 163	-	-
Förändring i resultaträkningen	-2 888	-53	-	-
Utgående redovisat värde	222	3 110	-	-
<i>Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och bokförda värde:</i>				
Ingående balans	99 218	87 626	-	-
Förändring i resultaträkningen	-62 573	11 592	-	-
Utgående redovisat värde	36 645	99 218	-	-
<i>Skillnaden mellan finansiella instruments skattemässiga restvärde och bokförda värde:</i>				
Ingående balans	-	-	-	-
Förändring i resultaträkningen	500	-	-	-
Utgående redovisat värde	500	-	-	-
Summa	37 367	102 328	-	-



Not 18 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	8 781	3 229	-	-
Upplupna fastighetskostnader	4 974	3 178	-	-
Upplupna revisorskostnader	1 242	930	390	150
Förutbetalda hyresintäkter	31 985	30 620	-	-
Övriga poster	1 745	6 542	2 834	4 252
Summa	48 726	44 499	3 224	4 402

Not 19 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Säkerheter för kreditfaciliteter, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 970 934	1 965 674	-	-
Borgen för dotterföretag	-	-	328 604	530 887

Not 20 **Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen**

Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Betalda räntor och erhållen utdelning:</i>				
Erhållen ränta	1 970	3 178	-	-
Erlagd ränta	-90 596	930	-	-
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>				
Upplupen räntekostnad	5 553	-2 725	-	-
Periodiserad låneavgift	-1 288	-1 287	-	-
Övrigt	5 530	2 377	-	-
Summa	9 795	-1 635	-	-



Not 20

Tilläggsupplysningar
till kassaflödes-
analysen, forts.

Förvärv av tillgångar via dotterföretag, Tkr

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-1 440 231
Rörelsefordringar	-	-5 455
Likvida medel	-	-6 818
Långfristiga skulder	-	642 813
Kortfristiga rörelseskulder	-	23 298
Summa nettotillgångar	0	-786 393
Lösen lån	-	-
Upptagna lån	-	186 392
Förvärvskostnader	-	-
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	-	374 995
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-	6 818
Påverkan på likvida medel	0	-218 188
Försäljning av tillgångar via dotterföretag		
<i>Nettolikviden bestod av följande poster:</i>		
Förvaltningsfastigheter	109 673	8 447
Summa nettotillgångar	109 673	8 447
Påverkan på likvida medel	109 673	8 447

Samtliga föregående års förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv.



Not 21 Avstämning av räntebärande skulder

Koncernen, Tkr

	2023-01-01	Kassaflöde	Omklassificeringar	Avytttrade lån	Periodiserad lånekostnad	2023-12-31	2022-01-01	Kassaflöde	Omklassificeringar	Förvärvade lån	Periodiserad lånekostnad	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	837 944	-156 780	889 130	-96 519	-3 187	1 470 588	1 130 628	-	-288 210	-	-4 474	837 944
Kortfristiga räntebärande skulder	1 230 245	50 000	-889 130	-	-	391 115	-	397 944	288 210	544 091	-	1 230 245



Not 22 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen, Tkr

	Finansiella tillgångar värderat till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat		Finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella derivatinstrument	-	-	2 427	-	-	-
Kundfordringar	5 213	7 304	-	-	-	-
Övriga fordringar	20 903	1 470	-	-	-	-
Likvida medel	38 535	68 811	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-1 798 831	-2 069 274
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-8 883	-4 792
Övriga skulder	-	-	-	-	-185 773	-201 434
Summa	64 651	77 585	2 427	-	-1 993 487	-2 275 500

Moderbolaget, Tkr

	Finansiella tillgångar värderat till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat		Finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 091 736	1 305 074	-	-	-	-
Likvida medel	2 186	34 718	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-686	-750
Övriga skulder	-	-	-	-	-54 525	-2 748
Summa	1 093 922	1 339 792	-	-	-55 211	-3 498

Not 23 Beräkning av resultat per aktie

	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat tillika årets totalresultat, tkr	-398 530	-22 592
Genomsnittligt utestående aktie före och efter utspädning	18 399 240	11 749 116
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-21,66	-1,92

Per den 31 december omfattade aktiekapitalet 18 399 240 aktier (18 399 240) med ett kvotvärde på 1 (1) kr. Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgående till -398,5 (-22,6) Mkr. Detta delas med det vägda antalet aktier vid tillfället 18 399 240 (11 749 116). Något innehav utan bestämmande inflytande i koncernen föreligger ej.

Not 24 Händelser efter balansdagen

Styrelsen för Mofast har den 22 januari 2024 beslutat om en nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare, varvid Bolaget vid full teckning erhåller en emissionslikvid om högst cirka 150 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Emissionen sker till en rabatt om cirka 67 procent gentemot stängningskursen på Spotlight Stock Market den 19 januari 2024 och är garanterad till 100 Mkr av Bolagets största aktieägare.

Vid extra bolagsstämma i Mofast den 22 februari 2024 beslutades om ändring av bolagsordningen och om efterföljande godkännande av styrelsens beslut om nyemission av aktier.

Mot bakgrund av det höga ränteläget och den stundande företrädesemissionen kommer styrelsen inte att föreslå årsstämman utdelning för 2023.



Not 25 Transaktioner med närstående

Tkr

	Fordringar		Skulder	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget				
Dotterföretag	1 091 736	1 305 073	-	-

MAQS Advokatbyrå, där Mofasts ordförande Jonas Blomquist är delägare, har under året fakturerat 2,3 Mkr (2,7) för juridisk konsultation. Transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor. Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 6. I not 12 specificeras andelar i koncernföretag.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	1 369 702
Balanserat resultat	32 736
Årets resultat	-299 969
Kronor	1 102 469
Utdelning till aktieägarna	0
Balanseras i ny räkning	1 102 469
Kronor	1 102 469



Styrelsens och VDs undertecknande

Styrelsen och Verkställande Direktören försäkrar att årsredovisningen, såvitt de känner till, ger en rättvisande översikt av Bolagets verksamhet, ställning och resultat.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Blomquist

Ordförande

Tor-Leif Ivarsson

Styrelseledamot

Magnus Malm

Styrelseledamot

Anders Ilstam

Styrelseledamot

Malcolm Lidbeck

Styrelseledamot

Per Gebenius

tf VD

Mofast AB (Publ)

Organisationsnummer 559124-6052



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mofast AB (Publ), org.nr 559124-6052

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Mofast AB (Publ) för år 2023-01-01 – 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 22–62 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), såsom de antagits av EU, och 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–21. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen

i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. 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 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 revisionsd 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. 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 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 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 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 inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för



att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

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 Mofast AB (Publ) för år 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Bergström
Auktoriserad revisor





Övrig information



Framåtriktad information

Vissa poster inom denna årsredovisning är av framåtriktad karaktär och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

Kommande informationstillfällen

Årsstämma 2024	2024-05-14
Delårsrapport Q1 2024	2024-05-16
Halvårsrapport 2024	2024-08-22
Delårsrapport Q3 2024	2024-11-21

På Mofast webbplats, www.mofastab.se, finns möjlighet att ladda ned och prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter.

För ytterligare information

tf VD, Per Gebenius, 072-587 54 16

Nyckeltal	Definition
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Belåningsgrad	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.
Långsiktigt substansvärde	Eget kapital med återläggning för derivat och uppskjuten skatt.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.
Fastigheternas marknadsvärde	Fastigheternas marknadsvärde enligt senast genomförd värdering av oberoende värderingsinstitut.
Resultat per aktie	Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i relation till antal utestående aktier.
Långsiktigt substansvärde per aktie	Långsiktigt substansvärde i relation till antal utestående aktier.
Samhällsfastighet	Fastighet som brukad till övervägande del av skattefinansierad verksamhet.
Bostadsfastigheter	Fastighet som till övervägande del används till bostäder.
Övriga fastigheter	Fastigheter som ej räknas som bostadsfastigheter, eller samhällsfastigheter



Mofast AB (Publ) är ett på Spotlight noterat fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar samhälls- och bostadsfastigheter i attraktiva svenska tillväxtregioner.

mofast