

Mofast AB (Publ) | Årsredovisning 2024

Ett dynamiskt fastighetsbolag



Innehåll

Inledning

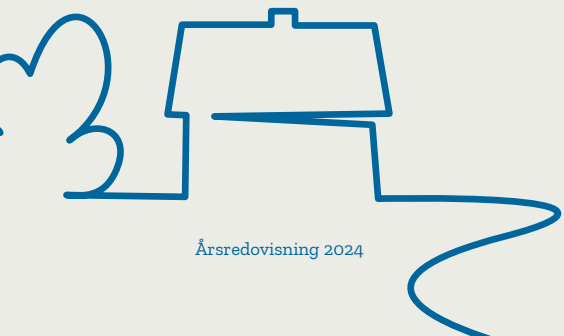
2024 i korthet	4
Årets höjdpunkter	5
VD-ord	6

Verksamheten

Mål och strategi	8
Vår affärsmodell	9
Historik	10
Marknad	11
Våra fastigheter	13
Vår hållbarhetsagenda	16
Aktien	17
Styrelse & Ledning	18

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	21
Riskavsnitt	24
Finansiella rapporter	29
Noter	37
Styrelsens signatur	60
Revisionsberättelse	61
Övrig information	63



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: 70 st

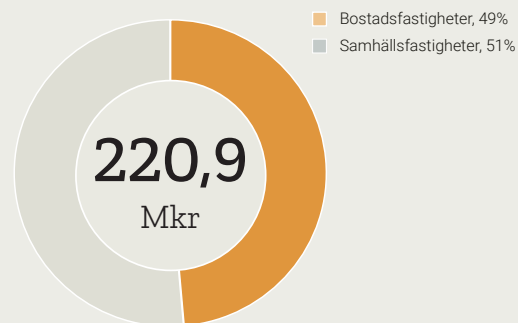
Fastighetsvärde: 2,9 mdkr

Uthyrningsbar area: 146 438 kvm

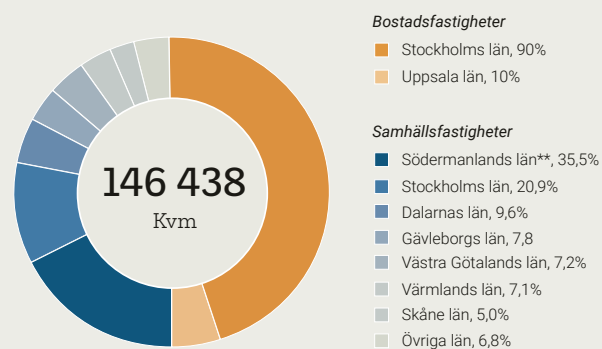


2024 i korthet

Intäkter per hyreskategori



Fördelning fastigheter per län



**Inkl. bostäder i Flen.

Hyresintäkter

220,9 Mkr

2023: 223,7 Mkr

Förvaltningsresultat

15,0 Mkr

2023: 9,9 Mkr

Driftnetto

128,7 Mkr

2023: 141,0 Mkr

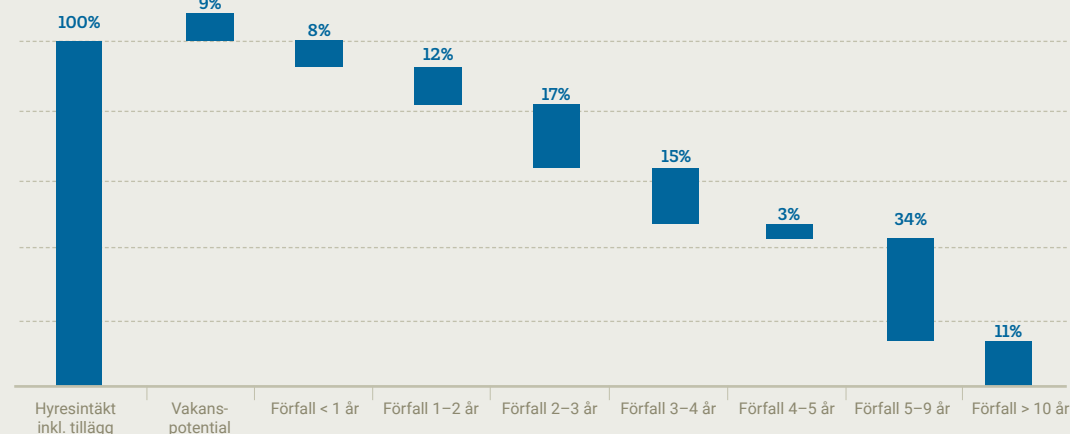
Fastighetsvärde

2,9 Mdkr

2023: 3,1 Mdkr

Förfallostruktur

Kontraktuell årshyra kommersiella hyresgäster



Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Antal fastigheter	70	74
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 949	3 099
Uthyrningsbar area, kvm*	146 438	152 307
- Samhällsfastigheter	64 261	64 961
- Bostadsfastigheter	82 177	87 346

*Fastigheter som ej varit ägda under hela perioden exkluderas.

Finansiella nyckeltal	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter, Tkr	220 880	223 733
Driftnetto, Tkr	128 748	141 049
Förvaltningsresultat, Tkr	14 980	9 911
Soliditet, %	45,0	38,2
Belåningsgrad, %	52,8	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,1
Långsiktigt substansvärde, Tkr	1 437 251	1 267 125

Aktierelaterade nyckeltal	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Resultat per aktie, kr	0,3	-21,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,5	0,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,1	68,9
Antal utestående aktier per balansdagen	36 798 480	18 399 240
Genomsnittligt antal utestående aktier	32 424 890	18 399 240

Årets höjdpunkter



Minska vårt koldioxidavtryck och sänka vår förbrukning

De senaste åren har vi arbetat intensivt med att minska vår el- och värmeförbrukning utan att påverka funktion- och boendemiljöer. Elförbrukningen har främst sänkts genom utbyte av äldre ljusarmaturer mot LED. Under året har vi exempelvis ersatt äldre elarmaturer med LED-belysning på cirka 4 000 kvm, främst i garage, allmänna ytor och trapphus. I kombination med rörelsestyrd belysning har detta bidragit till en avsevärd kostnadsminskning. Ett annat område med stor potential för effektivisering är ventilation, där styrning av aggregaten ökar effektiviteten, minskar elförbrukningen och förbättrar inomhusklimatet.

Fjärrvärme är en betydande kostnadspost för fastighetsbolag och ett område med stora möjligheter till effektivisering. Under de senaste åren har vi arbetat intensivt med att sänka våra kostnader – både det vi själva kan kontrollera genom egna abonnemang och det som påverkar fastigheter där hyresgästerna står för abonnemanget. Effektivisering- och minskad förbrukning uppnås dels genom återvinning av värme som flödar genom fastigheten, dels genom byte av värmekälla, exempelvis från el- och fjärrvärme till exempelvis bergvärme. Under perioden 2021 till och med 2024 har vi minskat förbrukningen i de fastigheter vi själva kontrollerar genom egna abonnemang med totalt 3 560 280 kWh, vilket motsvarar en minskning på 19,1 % av vår totala förbrukning. Vi kommer att fortsätta ha ett starkt fokus på detta framåt.

Förlängningar av befintliga avtal, utveckling av vår portfölj

Under 2024 har vi förlängt och tecknat nya avtal för totalt 13 325 kvm, vilket motsvarar 9,1 % av den totala ytan i portföljen. Dessa avtal har en genomsnittlig duration på 5,5 år, vilket överstiger vår snittduration på 5,1 år. Det är glädjande och ett bevis på att våra kunder trivs hos oss och gärna förlänger sina avtal.

Inom ramen för dessa avtal har vi, i samarbete med hyresgästerna, kommit överens om investeringar i fastigheterna för att göra dem ännu mer konkurrenskraftiga och ändamålsenliga. Under året har vi investerat 32,7 MSEK i fastighetsutvecklande åtgärder som ökar konkurrenskraften i vårt fastighetsbestånd. Vår ambition är att fortsätta investera i fastigheter- och hyresgästanpassningar för att över tid stärka- och utveckla relationerna till våra hyresgäster som även kommer stärka trivselen för våra hyresgäster.



Fortsatt strategisk portföljoptimering

Under 2024 har Mofast avyttrat fyra lågavkastande fastigheter till ett sammanlagt värde om 221 Mkr, vilket motsvarar en försäljningsnivå 0,7 % över senaste värdering. Dessa försäljningar är en del av vårt kontinuerliga arbete med att optimera fastighetsportföljen och stärka bolagets långsiktiga intjäning.

VD har ordet

På rätt väg

Allmänna läget

När vi nu blickar tillbaka på 2024 och sammanfattar nuläget i Mofast, vill jag säga till våra aktieägare; vi är på rätt väg. Till våra mer analytiska aktieägare skriver jag; ett förvaltningsresultat för helåret på 15,0 (9,9) Mkr, soliditet 45 (38,2) procent, belåningsgrad 52,8 (58,4) procent och den viktiga räntetäckningsgraden 1,2 (1,1) ggr. För ett ännu mer djuplodande i siffror hänvisar jag vidare nedåt i rapporten.

“När vi sammanfattar nuläget i Mofast vill jag säga till våra aktieägare; vi är på rätt väg.”

Ekonomiskt utfall

Koncernens hyresintäkter uppgick till 221 (224) Mkr under 2024, där intäkterna i jämförbart bestånd ökade med 5,5 procent på årsbasis. Under 2024 uppgick driftnettot till 128,7 (141,0) Mkr och överskottsgraden uppgick till 56,9 (56,3) procent.

Det förbättrade förvaltningsresultatet, som ökade till 15,0 Mkr, beror främst på lägre räntekostnader och en mer effektiv förvaltning. Periodens resultat före skatt ökade till 34,5 (-443,4) Mkr, främst eftersom fastighetsvärdena varit stabila under året.

Transaktioner och värdering

Under 2024 har Mofast avyttrat fyra fastigheter till ett sammanlagt värde om 221 Mkr. Försäljningarna är del av ett kontinuerligt arbete för att öka bolagets intjäning över tid. Som ett resultat av detta har soliditeten ökat till 45,0 (38,2) procent och belåningsgraden minskad till 52,8 (58,4) procent. Vid utgången av fjärde kvartalet uppgick substansvärdet till 39,1 kr per aktie

Avyttringarna har i vardera fallet också skett i linje med de senast kända värderingarna, vilket visar att fastigheterna i vårt bestånd kan realiseras till dess bokade värde.

Uthyrning, förvaltning och förädling

Under 2024 har vi investerat 32,7 (39,2) Mkr i vår

fastighetsportfölj. Investeringarna syftar dels till att skapa bättre och mer ändamålsenliga fastigheter, dels till att minska energianvändningen och effektivisera driften.

För att anpassa verksamheten till framtida krav när det gäller rapportering och uppföljning har vi under 2024 även påbörjat mätningen av energiförbrukningen. Mofast har från 2021 till 2024 minskat sin kWh förbrukning i motsvarande 70 procent av portföljen där vi innehar abonnemangen med 3 560 280 kwh (3 560MWh). Förbrukningen motsvarar en minskning med 19,2 procent. Under 2024 har vi även skrivit hyreskontrakt (förlängningar och nytecknande) om totalt 13 325 kvm vilket motsvarar totalt 38 hyreskontrakt med en samlad hyresduration om 5,1 år.

Finansiering

I takt med Riksbankens räntesänkningar har marknadsräntorna fallit. 3-månaders Stibor låg den 10 mars på cirka 2,3 procent.

Framtiden

Efter en utmanande tid för Mofast kan jag konstatera att det mesta började vända efter sommaren 2024 och den här årsrapporten visar på den positiva utvecklingen.

Om man ska sammanfatta de huvudsakliga omständigheter som drivit bolaget i en positiv riktning under 2024 så har det varit; en sänkning av bolagets räntekostnader, vårt arbete med effektiviserings- och kostnadsbesparingar samt löpande försäljningar av lågavkastade fastigheter som förbättrat vårt förvaltningsresultat och där de likvida medel som erhållits dessutom använts till att sänka vår belåning och indirekt våra finansiella kostnader.

Vi är på rätt väg. Under 2025 fortsätter vi arbetet med att optimera vårt fastighetsbestånd, effektivisera driften och stärka våra finansiella nyckeltal.

Magnus Malm

tf. VD, Mofast





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

Senast vid utgången av 2026 ska Mofast förvalta ett fastighetsbestånd om 5 Mdkr, 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 inom segmentet samhällsfastigheter samt minst 95 procent inom segmentet bostadsfastigheter.
- Överskottsgraden ska uppgå till minst 65 procent.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgraden ska understiga 60 procent.
- Soliditeten ska överstiga 30 procent.

Vår strategiska inriktning

Tillväxtstrategi

Mofast tillväxtmål skall nås genom att:

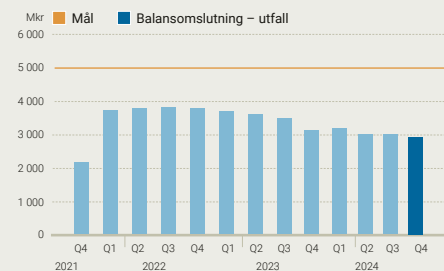
- Tillskapa nya bostäder inom befintligt bestånd i tillväxtorter.
- Utveckla och realisera projekt inom byggrättsportföljen.
- Förvärva bostads- och samhällsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva lägen.
- Avveckla icke strategiska fastighetsinnehav i syfte att frigöra medel och resurser till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

Investerings & förvaltningsstrategi

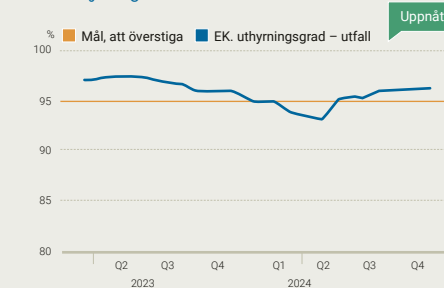
Våra investeringar ska ske med tydligt fokus på kassaflöde, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter.

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.

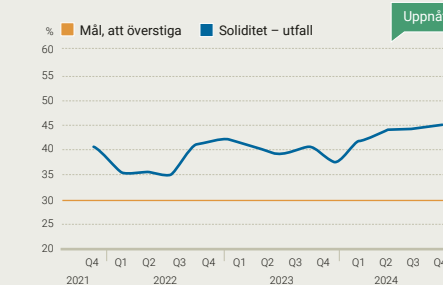
Balansomslutning



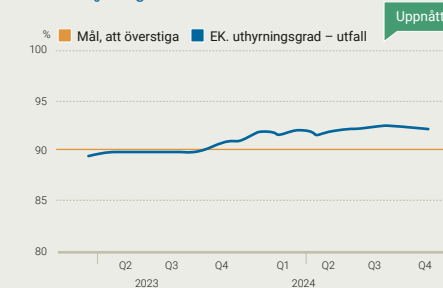
Ekonomisk uthyrningsgrad Bostadsfastigheter



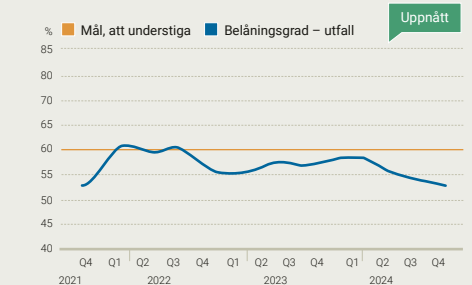
Soliditet



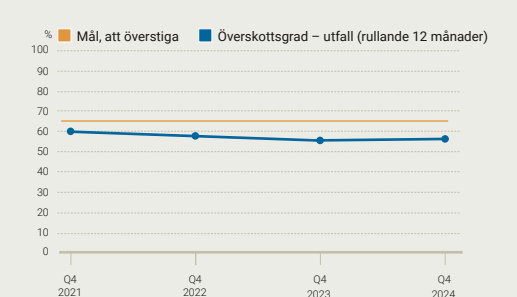
Ekonomisk uthyrningsgrad Samhällsfastigheter



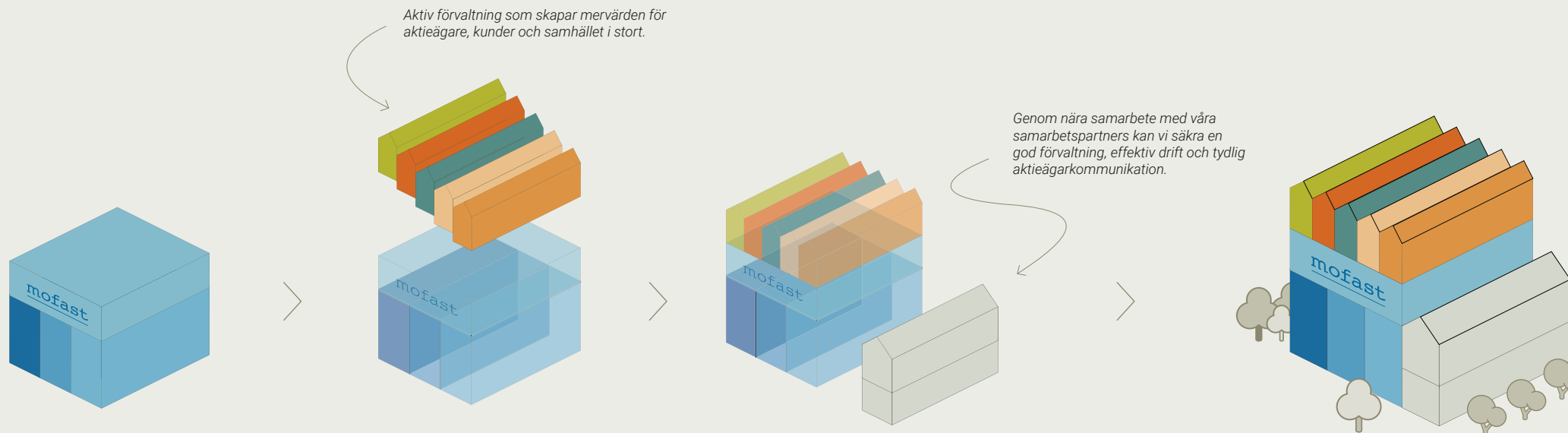
Belåningsgrad



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 flerbostads-fastigheter i Stockholm, Södertälje, Uppsala och Örebro om cirka 74 000 kvm.



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



Mofast upprättar en hållbarhetspolicy för 2023–2025 som utgör grunden för det långsiktiga ESG-arbetet.



Mofast genomför en företrädesemission och tillförs cirka 150 MSEK före emissionskostnader.

2019

2020

2021

2022

2023

2024

Bolagets aktier upptas till handel på Spotlight Stock Market.



Ny strategi om ökad investeringsringtakt. 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.



Mofast avyttrar 4 fastigheter till ett sammantaget värde om 221 Mkr.



Marknadsavsnitt



Bostadsbyggandet

Enligt Boverket beräknas behovet av nya bostäder fram till 2033 uppgå till 523 000, vilket motsvarar ett årligt tillskott på 52 300 bostäder¹. Detta är en minskning med cirka 77 000 bostäder jämfört med Boverkets prognos från 2021, vilket främst förklaras av att många bostäder har färdigställts de senaste åren samt en nedreviderad befolkningsprognos.

Stockholmsregionen står för en stor del av behovet, där 237 320 bostäder behöver byggas fram till 2033, motsvarande 45 % av det totala bostadsbehovet. Trots detta visar den senaste prognosen att bostadsbyggandet fortsatt är begränsat, med endast 32 600 nybyggda bostäder planerade för 2025. Antalet färdigställda bostäder minskade med 61 % under tredje kvartalet 2024 i jämförelse med samma kvartal 2023. Samtidigt uppgick det preliminära bostadsunderskottet för 2023 till 151 000 bostäder.

Transaktionsåret 2024

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2024 präglats av ojämn utveckling mellan

segmenten. Efter en trög start återhämtade sig marknaden under andra halvåret, med en total transaktionsvolym på 140 miljarder kronor fördelat på 342 affärer, med en transaktionsvolym över 40 miljoner kronor². Detta är en ökning från föregående års 103 miljarder, men fortfarande långt ifrån tidigare års rekordnivåer. Aktiviteten bland internationella aktörer har minskat, samtidigt som inhemska aktörer blivit mer aktiva.

Marknaden i stort har under året påverkats av avvaktande eller svagt ökande avkastningskrav, pressade hyresnivåer och stigande vakanser, vilket tydligt speglar de rådande finansieringsutmaningarna³. Inom samhällsfastighets- och bostadssegmenten har dock hyresnivåerna fortsatt att utvecklas stabilt och vakansen förblivit marginell. Skillnaden i prisförväntningar mellan köpare och säljare har bidragit till en avvaktande transaktionsmarknad, där många affärer dröjt eller genomförts till rabatterade nivåer. Trots dessa utmaningar signalerar ett starkt fjärde kvartal en viss stabilisering, där ökad aktivitet och förbättrade makroekonomiska förutsättningar skapar en mer optimistisk prognos

för 2025. Sjunkande räntor och en ljusare konjunktursikt kan successivt minska osäkerheten och återställa förtroendet, vilket väntas leda till ökad transaktionsvolym och en gradvis återgång till en mer balanserad marknad.

Transaktionerna under året var geografiskt i stor grad koncentrerade till storstadsregionerna, där Stockholm stod för den största andelen med 44,8 % av volymen⁴. Regionstäderna utgjorde 28,0 %, medan övriga Sverige stod för 12,7 %. Göteborg och Malmö hade en mindre andel, med 10,3 % respektive 4,2 %, vilket speglar det fortsatt starka investeringsfokuset på huvudstaden och större regionala marknader.

Bostäder var det dominerande segmentet under året och stod för 30,6 % av den totala transaktionsvolymen, delvis tack vare ett starkt fjärde kvartal. Detta är en väsentlig ökning i jämförelse med 2023 års volym, vilket motsvarar 84% . Kontorsfastigheter utgjorde 26,2 %, medan lager och logistik stod för 18,2 %, fortsatt gynnade av stabil efterfrågan och stigande hyresnivåer. Hotell och övriga

fastigheter utgjorde 10,4 %, följt av handel med 7,7 % och samhällsfastigheter med 6,8 %. För samhällsfastigheter är detta nästan en halvering av andelen i jämförelse med 2023, där segmentet utgjorde 12,4% av den totala volymen.

Byggrättsmarknaden

Inbromsningen i ekonomin har under de senaste åren tillsammans med det allmänna marknadsläget haft stor inverkan på bostadsmarknaden. Hushållen har pressats hårt när deras reala disponibla inkomster minskat vilket lett till minskat konsumtionsutrymme. Antalet bostäder till salu på successionsmarknaden har ökat stadigt medan antalet budgivare minskat, med sjunkande bostadspriser som följd.

Nyproduktionen har drabbats särskilt hårt, där färre säljstarter och striktare krav på förförsäljning har gjort det svårt att finansiera nya projekt. Marknadsläget har ställt stora krav på anpassningsbarhet och bostadsutvecklarna har i ett generellt kostnadsfokus tvingats genomföra olika effektiviseringsprogram samt dra ner på kostnader och investeringar.

¹ Boverket, behov av bostadsbyggande 2024–2033

² Newsec

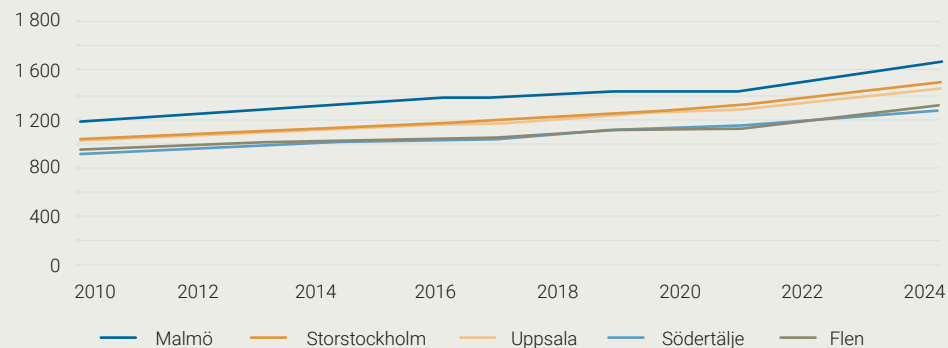
³ Newsec

⁴ Newsec

⁵ Newsec

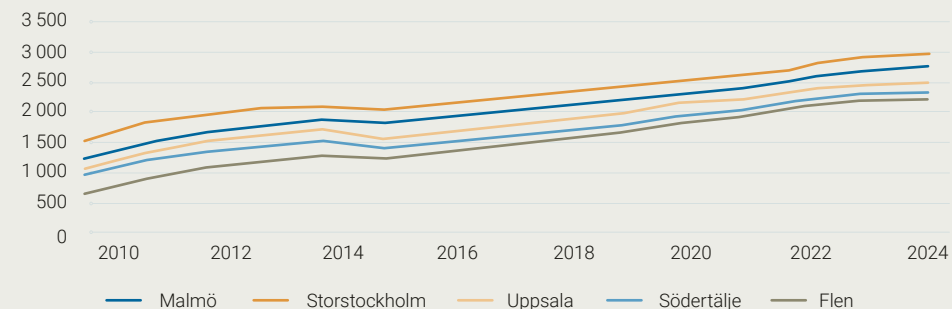
Hyresutveckling bostäder

kr/kvm



Hyresutveckling samhällsfastigheter

kr/kvm



Som en följd så har antalet genomförda byggrättstransaktioner på marknaden minskat avsevärt. Den lägre transaktionsaktiviteten kan delvis härledas till att säljare och köpare fortfarande står långt ifrån varandra, där underliggande fundamenta stöttar i många fall lägre prisnivåer på byggrätter. Aktörer tvingas att bli mycket selektiva med produktionsstarter och investeringar i byggrätter i syfte att balansera de risker som en svagare marknad innebär. Finansiellt starka aktörer får emellertid möjlighet att komma över större strategiska förvärv eller byggrätter i långsiktigt attraktiva lägen.

I takt med att marknadsförutsättningarna gradvis förbättras med sjunkande infla-

tion och lägre räntor, så syns tecken på en återhämtning, där bostadsbyggandet och försäljningstakten har ökat gradvis sedan våren 2023. För en mer betydande återhämtning krävs fortsatt stabilisering av hushållens köpkraft, möjliga politiska lättnader och en ökad finansieringsvilja hos banker.

Vakansgrader

Antalet vakanta bostäder inom Sveriges allmännyttiga bostadsbolag har ökat markant under 2024, från knappt 7 000 till över 9 500 på ett halvår⁶. Problemet är störst i mindre kommuner, medan storstäder som Stockholm har fortsatt låg vakansgrad. Några av orsakerna noteras vara nyproduktion som lockar hyresgäster från äldre bestånd, hushåll-

ens ekonomiska situation och en negativ befolkningstrend i vissa områden. Trots utmaningarna bedöms vakansnivåerna i storstäder vara stabila, och i Stockholm förblir efterfrågan hög, vilket minskar risken för långsiktiga vakanser.

Trender inom samhällsfastighetssegmentet

Under Q2 och Q3 2024 fortsatte transaktionsvolymen inom samhällsfastigheter att minska, med färre affärer jämfört med Q4 2023 och Q1 2024⁷. Segmentets andel av den totala transaktionsvolymen sjönk, där genomförda affärer främst rörde äldreboenden och rättsväsendet. Riksbankens räntesänkningar i november samt december kan ha bidragit till en ökad aktivitet på marknaden, då trans-

aktionsvolymen under Q4 översteg den totala volymen för resterande kvartal för segmentet under året. Trots ett svagare år för segmentet kvarstår intresset för samhällsfastigheter tack vare långa hyresavtal, låg vakansrisk och stabila intäktströmmar. På längre sikt väntas efterfrågan stärkas av ökade behov inom försvar, säkerhet, vård och utbildning. Exempelvis satsar Fortifikationsverket kraftigt för att stärka Sveriges totalförsvar, med planerade investeringar på minst 10–12 miljarder kronor de kommande åren⁸. Försvarsmakten befäster sin roll som en långsiktig investerare och en viktig arbetsgivare i hela landet. Fokus ligger på både nybyggnation och upprustning av befintliga försvarsanläggningar för att möta det ökade säkerhetsbehovet.

Prognoser för behovet av äldreboenden har blivit något mer osäkra i takt med förändrade beteenden och vårdstrukturer. Andelen äldre (80+) som bor i äldreboende minskade efter pandemin, men har nu vänt och börjat öka igen. Det totala behovet av äldreboenden väntas öka på sikt till följd av demografiska förändringar. Det är sannolikt att äldre anläggningar successivt kommer att ersättas av modernare och mer ändamålsenliga faciliteter, samt att behovet av alternativa produkter såsom trygghetsboende med mera ökar.

⁶ Sveriges Allmännyttiga

⁷ Newsec

⁸ Fortifikationsverket

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.

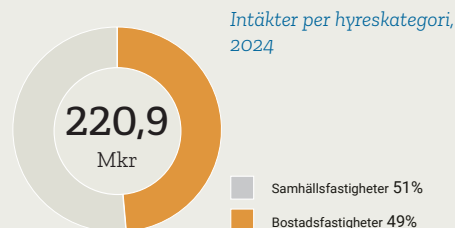
Fastighetsportfölj

Mofast fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2024 av 70 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

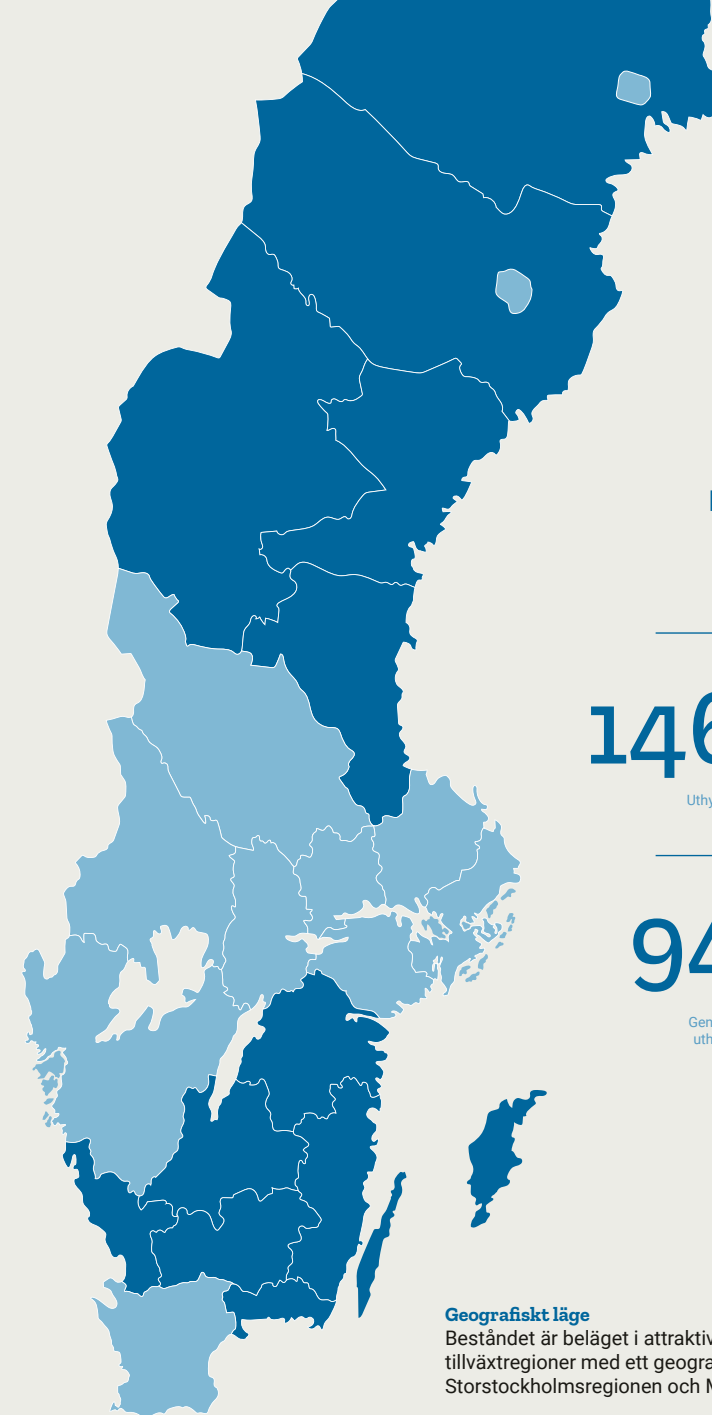
Vi har en stark relation med våra hyresgäster och strävar alltid efter att möta deras behov och önskemål. Våra hyresintäkter fördelar sig mellan hyresbostäder, kommuner, landsting, regioner och övriga samhällsfastighetshyresgäster från ett bestånd som omfattar nästan 2 100 hyresavtal, fördelat på cirka 146 000 kvadratmeter uthyrbar yta.



Samhällsfastigheter

Mofasts portfölj inkluderar per den 31 december 2024 62 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 5,1 (5,2) år. Vi är engagerade i att upprätthålla



Geografiskt läge

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

Här finns våra fastigheter

70

Antal fastigheter

146 438

Uthyrningsbar area i kvm

94,3%

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad Q4 2024

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 8 fastigheter med 46 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 23 200 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. ●

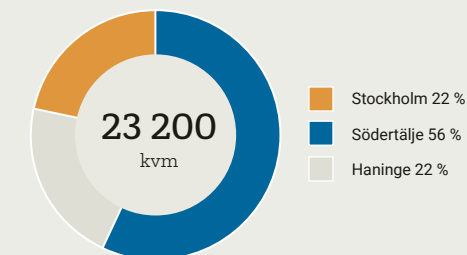
Inom fastighetsbeståndet ska det kontinuerligt finnas goda projektutvecklingsmöjligheter som över tid kommer addera värde och intäkt till portföljen.



23 200

kvm totalt i projektportföljen

Projektutvecklingsportfölj, per 31 december 2024

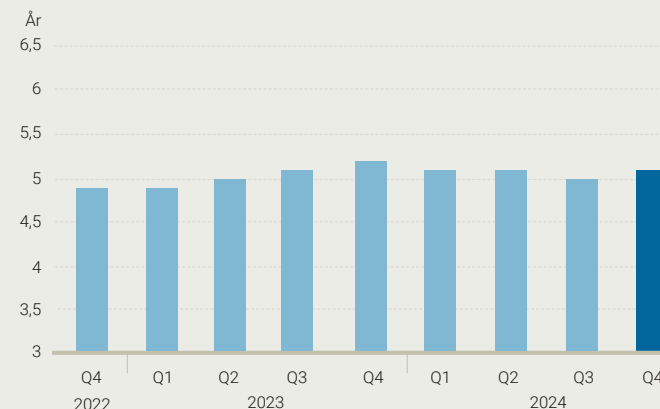


De 5 största hyresgästerna, per 31 december 2024

Namn	Kontraktshyra inkl tillägg*, Mkr	% av totala hyresintäkter
Ambea AB	15,4	7
Flens Kommun	12,8	6
Haninge Kommun	6,6	3
Stockholms Kommun	5,9	3
Norra Dalarnas Fastighets AB	4,1	2
Totalt 5 största hyresgästerna	44,8	21
Övriga samhällsfastigheter	61,7	28
Bostadshyresgäster	109,3	51
Totalt	215,8	100

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

WAULT – Koncernens viktade hyresduration inom det kommersiella fastighetsbeståndet



Fastighetsförteckning

Bostadsfastigheter, per län

Län	Antal fastigheter	Area, kvm	Andel av area, %
Stockholms län	6	66 223	90
Uppsala län	2	7 511	10
Totalt	8	73 734	100

Samhällsfastigheter, per län

Län	Antal fastigheter	Area, kvm	Andel av area, %
Södermanlands län*	2	25 775	35,5
Stockholms län	24	15 190	20,9
Dalarnas län	2	6 985	9,6
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
Övriga län	5	4 932	6,8
Totalt	62	72 704	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
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			73 734



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.

Mofast har upprättat en intern hållbarhetspolicy för 2023–2025 som utgör grunden för vårt långsiktiga ESG-arbete. Vi driver detta arbete med fokus på socioekonomiska, miljömässiga och organisatoriska aspekter samt vårt fastighetsbestånd och vår verksamhet.

ESG-arbetet inkluderar följande aktiviteter:

- Kontinuerligt arbeta med energibesparande projekt, inklusive förnybar energi. Vi har under 2024 utfört en sammanställning av värmekällor för våra fastigheter som ligger till grund för framtida energieffektiviseringsprojekt. Det långsiktiga målet är att helt övergå till förnybar energi för uppvärmning.
- Mäta och följa den identifierade energiförbrukningen för att hitta lösningar som effektiviserar och förbättrar vårt klimatavtryck.
- Utveckla och verka för trygga och inno-

vativa 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 genomsyrar vårt arbete.
- Vi ska kontinuerligt arbeta med ESG inom nyproduktion och säkerställa att vi når marknadens krav- och förväntningar.
- 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.

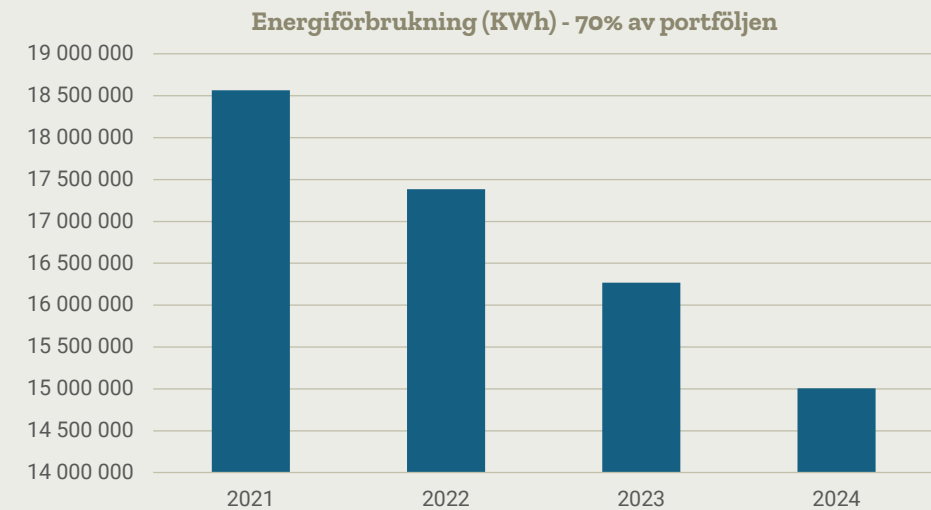
Minskad energiförbrukning 2021 - 2024

19,2 procent

Våra insatser under 2024

Under 2024 har vi genomfört flera viktiga insatser som drivit hållbarhetsarbetet framåt. Våra miljöinsatser inkluderar renoveringar med miljöcertifierade material och produkter, installation av bergvärmeanläggningar samt övergång till energieffektiv LED-belysning. Vidare har vi även skärpt kraven på fossilfria transporter för att minska vår klimatpåverkan. För att optimera energianvändningen har vi identifierat nollvärdet i 70 procent av portföljen och mäter aktivt förändringen. Sedan 2021 har vi minskat energiförbrukningen med över 6 procent per år, motsvarande cirka 1 100 MWh per år och totalt sänkt förbrukningen från 1 850 till 1 500 MWh.

Mofast arbetar aktivt med social hållbarhet genom insatser som stärker trygghet och trivsel i våra bostadsområden. Under 2024 har vi deltagit i Platssamverkan i Flen, ett samarbete med kommun, räddningstjänst och andra ak-



törer, som har bidragit till minskad brottslighet och färre negativa händelser. Vi har också uppgraderat skalskyddet i flera fastigheter för att öka den sociala tryggheten och skapa en säkrare boendemiljö. Som en del av vårt hållbarhetsarbete har vi även förbättrat sopheringen i samtliga bostadsfastigheter genom utökad sortering och mer effektiv hantering. För att förbättra vår drift i våra fastigheter har vi under 2024 investerat i styrsystem i 55% av portföljen som möjliggör mätbarhet, effektivare och mer miljövänlig förvaltning. Dessutom bidrar investeringen till en digitalisering av våra fastighetsbestånd.

Styrsystem

För att optimera driften i våra fastigheter har vi under 2024 investerat och installerat styrsystem i 55 procent av portföljen. Dessa system möjliggör mätbarhet, effektivare och mer miljövänlig förvaltning. Investeringen bidrar även till en digitalisering av vårt fastig-

hetsbestånd och förbättrar inomhusklimatet i fastigheterna.

Flerfamiljshus

Vi har under 2024 uppgraderat ventilationen i vår fastighet Rajgräset 2 genom att ersätta ett äldre ventilationsaggregat utan återvinning. Åtgärden beräknas minska behovet av inköpt fjärrvärme med 176 000 kWh per år och elförbrukning med 24 000 kWh per år. Samtidigt har vi även bytt ut cirkulationspumpar för värme och varmvatten till modernare, varvstalsstyrda pumpar för att optimera energiförbrukningen. Totalt förväntas dessa insatser att spara minst 250 000 kWh per år. Vidare ersatte vi även äldre torktumlare och torkskåp som har uppnått sin tekniska livslängd med maskiner som har inbyggd värmepump. Besparingen ger minst 50 procent lägre elförbrukning per maskin och hjälper till att minska vårt klimatavtryck över tid.

Aktien

Mofasts aktie handlas på Spotlight Stock Market under kortnamn MOFAST. Aktiekursen per den 31 december 2024 uppgick till 15,0 kr/aktie och substansvärdet uppgick den 31 december 2024 till 39,1 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
Mars 2024	Nyemission	8,15	18 399 240	18 399 240	36 798 480	36 798 480	1

Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet i Mofast uppgick den 31 december 2024 till 36 798 480 kr. Antalet aktier uppgick till 36 798 480. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 krona. Samtliga aktier är av ett och samma slag.

Årsredovisning 2024

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. Styrelsen föreslår att ingen del av årets vinst delas ut, utan att dessa medel istället används för investeringar i beståndet som ökar lönsamheten samt extra amorteringar för att få ner de finansiella kostnaderna ytterligare.

Aktierelaterade nyckeltal	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Resultat per aktie, kr	0,3	-21,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,5	0,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,1	68,9
Antal utestående aktier per balansdagen	36 798 480	18 399 240
Genomsnittligt antal utestående aktier	32 424 890	18 399 240

De 10 största aktieägarna i Mofast, per den 31 december 2024

Namn	Antal Aktier	Ägarandel
Anders Ivarsson AB	15 493 798	42,1%
Rplim Fastighets AB	4 559 478	12,4%
Avanza Pension	1 398 152	3,8%
von Eulers och Partners	1 125 780	3,1%
Mats Ivarsson	896 932	2,4%
JRS Asset Management AB	852 912	2,3%
Jontef Invest AB	549 630	1,5%
Futur Pension	536 269	1,5%
Berkway	492 482	1,3%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	408 735	1,1%
Övriga	10 484 312	28,5%
Summa	36 798 480	100,0%

Styrelse

Enligt Mofast bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio styrelseledamöter samt högst fem styrelsesuppleanter. Per den 31 december 2024 består styrelsen av fyra 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 386 000 aktier privat i Bolaget och 15 493 798 aktier genom Anders Ivarsson Aktiebolag samt 70 000 aktier via Arctor AB.



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 250 222 aktier i Bolaget genom Förvaltnings AB Magnentus samt 199 778 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 Schuyllkill Partners AB samt styrelseledamot i Synsam Group One AB.

Aktieinnehav i Mofast
Innehar 40 094 aktier i Bolaget.

Ledning



Magnus Malm

Född
1964

Befattning
Tf. VD sedan oktober 2024.

Utbildning och erfarenhet
Utbildad ekonom och grundare och VD till Magnentus-koncernen. Magnus har en bred erfarenhet från flera ledande positioner i bolag med inriktning mot fastigheter och finans. Övriga uppdrag inkluderar styrelseordförande i Nordic Exhibitions & Events AB, samt styrelseledamot i bland annat, Svolder Aktiebolag, School Parrot AB, Norrköping Citysamverkan Ekonomisk förening.



Annelie Ziemann

Född
1955

Befattning
Ekonomichef med ansvar för ekonomi sedan mars 2025.

Utbildning och erfarenhet
Utbildad ekonom med lång erfarenhet från fastighetsbranschen. Senaste 14 åren som ekonomiansvarig på Anders Ivarsson AB. Innan dess arbetade Annelie som ekonomiansvarig samt med förvaltning hos Kopparhus AB. Annelie har till detta en lång och gedigen erfarenhet från fastighetsförvaltning ur ett ekonomiskt perspektiv.



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 2024 – 31 december 2024. 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 146 000 kvadratmeter, fördelat på 70 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.

Finansiering

Mofasts verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder. Den 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till 1 384,0 (1 229,8) miljoner kronor. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 556,5 (1 808,9) miljoner kronor. Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut.

Resultatutveckling

Under verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 220,9 miljoner kronor (223,7) och fastighetskostnaderna till 92,1 miljoner kronor (82,7). Driftnetto uppgick till 128,7 miljoner kronor (141,0) och förvaltningsresultatet uppgick till 15,0 miljoner kronor (9,9). Det förbättrade förvaltningsresultatet är hänförligt till lägre övriga externa kostnader och lägre finansiella kostnader. Resultatet före skatt uppgick till 34,5 miljoner kronor (-443,4). Det förbättrade resultatet före skatt är framför allt hänförligt till positiva realiserade

värdeförändringar (nya värderingar) av koncernens förvaltningsfastigheter.

Intäkterna för året är i linje med föregående år trots det minskade fastighetsbeståndet. Anledningen till de ökade fastighetskostnaderna är ökade kostnader för underhåll och reparationer.

Likviditet

Koncernen har under 2024 arbetat upp ett positivt likviditetsflöde genom framförallt de fastighetsförsäljningar som genomförts (totalt 3 stycken). Likviditeten vid försäljningarna har primärt använts för amorteringar av koncernens räntebärande skulder (totala amorteringar under 2024 har varit 252,4 Mkr) för att på så vis få ner belåningsgraden, minska de finansiella kostnaderna och förbättra räntetäckningsgraden och förvaltningsresultatet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Q1 2024

- Genom vårens övertecknade företrädesemission tillfördes bolaget 150 Mkr före avdrag för emissionskostnader. 103 Mkr av likviden har nyttjats till att amortera lån. Resterande andel, ca 44 Mkr, avses att nyttjas till kassaflödesstärkande åtgärder.
- Mofast har förlängt tidigare ingången avsiktsförklaring med en institutionell investerare om att avyttra 51 samhällsfastigheter till ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om 808 Mkr. Parternas ambition enligt den förlängda avsiktsförklaringen är att ingå ett bindande avtal och att frånträda fastigheterna under andra kvartalet 2024.
- Räntesäkring i form av swapavtal om 50 Mkr med en snittränta om 2,99 % har

under kvartalet lösts och nya swapavtal om 50 Mkr med en snittränta om 2,70 % har under kvartalet ingåtts

Q2 2024

- Mofast har ingått avtal samt avyttrat två flerbostadsfastigheter i Storstockholm med en uthyrbar area om drygt 4 500 kvm. Transaktionerna har sammantaget skett i linje med senast kända värderingar och resulterar i en amortering om drygt 95 Mkr.
- Ingången avsiktsförklaring omfattande en portfölj om 51 samhällsfastigheter har pga. förändrat marknadscläge avbrutits

Q3 2024

- Förlängt lån om knappt 100 mkr med tre års kapitalbindning.
- Initierat arbete med värmeåtervinning och uppkopplade värmesystem inom bostadsbeståndet i Södertälje.
- Fortsatt investera i trygghetsfrämjande åtgärder inom vårt bostadsbestånd i Södertälje.
- Bygglov har medgetts för knappt 900 kvm bostadsyta / 9 lägenheter inom befintliga flerbostadsfastigheter i Södertälje. Bygglov sökt för ytterligare 300 kvm / 6 lägenheter inom befintliga flerbostadsfastigheter i Södertälje.

Q4 2024

- Avyttrat en flerbostadsfastighet i Storstockholm med en uthyrbar area om drygt 700 kvm samt en samhällsfastighet i norra Sverige omfattande cirka 700 kvm.
- Förlängt lån om knappt 500 mkr med tre års kapitalbindning

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- En samhällsfastighet om 330 kvm har avyttrats.
- Tre kommersiella hyreskontrakt om totalt cirka 2 400 kvm har tecknats

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 strategiska risker, operativa risker, finansiella risker, legala och regulatoriska risker samt hållbarhetsrisker. De risker som Mofast bedömer främst påverkar bolaget beskrivs nedan. Övriga risker och hur dessa hanteras beskrivs närmare på sidorna 24-28.

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 kännedomen om fastigheterna inte är fullt utparbetad.

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 välenommerade 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.

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 arbetsätt. 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	1 495 999
Balanserat resultat	-267 233
Årets resultat	-18 790
Kronor	1 209 976
Utdelning till aktieägarna	0
Balanseras i ny räkning	1 209 976
Kronor	1 209 976

Koncernens finansiella utveckling, Mkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	220,9	223,7	201,3	111,5	86,7
Driftnetto	128,7	141,0	122,2	71,5	60,7
Resultat före skatt	34,5	-443,4	-16,9	265,3	62,5
Balansomslutning	3 077,7	3 223,2	3 903,8	2 276,5	1 520,9
Soliditet, (%)	45,0	38,2	41,7	40,9	39,8
Belåningsgrad, (%)	52,8	58,4	54,8	51,6	58,7
Räntetäckningsgrad	1,2	1,1	1,3	1,6	1,9

Moderbolagets finansiella utveckling, Mkr

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	-19,4	-301,4	29,5	3,2	-4,9
Balansomslutning	1 251,7	1 179,7	1 429,2	699,1	536,3
Soliditet, (%)	99,6	95,0	99,4	95,5	99,6



Riskavsnitt

Mofasts organisation och verksamhet exponeras för ett antal olika risker, vilka har kategoriserats i fyra huvudområden: verksamhets-, bransch- och marknadsrelaterade risker, risker kopplade till likviditet och finansiering, legala risker samt hållbarhetsrelaterade 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 och, där det är möjligt, begränsa dessa risker. Samtidigt kan inte alla händelser förutses, varför en viktig del av riskhanteringen är att upprätthålla beredskap för krishantering. Styrelsen äger det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till VD. För att tydliggöra vår riskbedömning används en femgradig skala (1–5), där 1 motsvarar låg risk och 5 motsvarar stor risk.

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. Dessa faktorer bedöms minska risken för bolaget i relation till makroekonomiska svängningar.

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. Risken 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:

3

**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 arbetet är felaktigt budgeterat eller att det

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:

2



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:

2

**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:

3





Risker relaterade till likviditet och finansiering

Mofast är exponerat för risker relaterade till projektutveckling

Risker kopplade till vår projektutveckling, såsom uppgradering, utbyggnad, 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 verksamt 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:



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:



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:



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:





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	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Hysesintäkter	4	220 880	223 733
Fastighetskostnader	5	-92 132	-82 685
Driftnetto		128 748	141 049
Övriga externa kostnader	7	-17 559	-21 958
Personalkostnader	6	-10 107	-9 690
Finansiella intäkter		3 593	1 970
Finansiella kostnader	8	-89 696	-101 460
Förvaltningsresultat		14 980	9 911
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-2 882	-10 460
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	28 731	-445 262
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	3	-6 346	2 427
Resultat före skatt		34 482	-443 385
Skatt på årets resultat	9	-24 931	44 855
Årets resultat		9 551	-398 530
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	24	0,3	-21,7

Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Koncernens rapport över totalresultatet

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Årets resultat	9 551	-398 530
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat för året	9 551	-398 530
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	9 551	-398 530
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0
Summa totalresultat för året	9 551	-398 530



Koncernens balansräkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	31 dec 2024	31 dec 2023	<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar				Eget kapital och skulder	16		
Förvaltningsfastigheter	10	2 948 758	3 099 158	Aktiekapital		36 798	18 399
Nyttjanderättstillgångar	11	9 927	22 232	Övrigt tillskjutet kapital		1 510 697	1 384 400
Derivatinstrument	3	-	2 427	Balanserade vinstmedel		-173 042	225 488
Övriga anläggningstillgångar		117	199	Periodens resultat		9 551	-398 530
Summa anläggningstillgångar		2 958 802	3 124 015	SUMMA EGET KAPITAL		1 384 005	1 229 757
Hysesfordringar	3	5 532	5 213	Uppskjuten skatteskuld	18	53 246	37 367
Övriga kortfristiga fordringar	14	74 405	49 763	Långfristiga räntebärande skulder	17, 22	1 400 961	1 470 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 421	5 718	Leasingskulder	11	8 091	20 741
Likvida medel		35 541	38 535	Derivatinstrument	3	3 920	-
Summa omsättningstillgångar		118 900	99 229	Summa långfristiga skulder		1 466 218	1 528 697
SUMMA TILLGÅNGAR		3 077 702	3 223 244	Kortfristiga räntebärande skulder		155 537	338 348
				Kortfristiga leasingskulder		1 793	1 311
				Leverantörsskulder		9 007	8 883
				Aktuell skatteskuld		8 081	10 728
				Förskott från kunder		363	338
				Övriga kortfristiga skulder		4 961	56 456
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	47 737	48 726
				Summa kortfristiga skulder		227 479	464 790
				Summa skulder		1 693 697	1 993 486
				SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 077 702	3 223 244



Koncernens rapport över förändring av eget kapital

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/Årets totalresultat	-	-	-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

Räkenskapsåret 2024

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 2024-01-01	18 399	1 384 400	-173 042	1 229 758	1 229 758
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	9 551	9 551	9 551
Summa totalresultat för året	-	-	9 551	9 551	9 551
Nyemissioner	18 399	131 555	-	149 954	149 954
Transaktionskostnader hänförliga till nyemission netto efter skatt	-	-5 258	-	-5 258	-5 258
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	18 399	126 297	-	144 696	144 696
Utgående eget kapital per 2024-12-31	36 798	1 510 697	-163 491	1 384 005	1 384 005



Koncernens kassaflödesanalys

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		14 980	9 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	-1 166	9 795
Betald inkomstskatt		-15 077	-3 662
		-1 263	16 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		81 450	-2 886
Förändring av rörelseskulder		3 706	-7 095
		83 893	6 063
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-32 724	-39 232
Försäljning av förvaltningsfastigheter	21	26 321	109 673
		-6 403	70 441
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		95 197	-
Upptagna lån	22	16 940	50 000
Amortering och lösen av lån	22	-192 621	-156 780
		-80 484	-106 780
Periodens kassaflöde		-2 994	-30 276
Likvida medel vid periodens ingång		38 535	68 811
Likvida medel vid periodens utgång		35 541	38 535



Moderbolagets resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Nettoomsättning		25 933	27 300
Övriga externa kostnader	7	-15 089	-16 885
Personalkostnader	6	-9 866	-9 689
Rörelseresultat		978	726
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-58 104	-348 848
Finansiella intäkter		37 769	48 002
Finansiella kostnader	8	-14	-1 324
Resultat före skatt		-19 370	-301 445
Bokslutsdisposition		995	1 250
Skatt	9	-414	226
Periodens resultat		-18 790	-299 969



Moderbolagets balansräkning

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	31 dec 2024	31 dec 2023	<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar				Eget kapital och skulder	16		
Andelar i dotterbolag	12	79 162	83 241	Aktiekapital		36 798	18 399
Fordringar hos dotterbolag	13	1 129 163	1 033 544	Övrigt tillskjutet kapital		1 495 999	1 369 702
Summa anläggningstillgångar		1 208 325	1 116 785	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat		-286 023	-267 233
Fordringar hos dotterbolag		39 386	58 192	SUMMA EGET KAPITAL		1 246 774	1 120 868
Övriga kortfristiga fordringar	14	35	3	Leverantörsskulder		409	686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	798	2 529	Aktuell skatteskuld		741	392
Likvida medel		3 129	2 186	Övriga kortfristiga skulder		1 105	54 525
Summa omsättningstillgångar		43 347	62 909	Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	19	2 644	3 224
SUMMA TILLGÅNGAR		1 251 673	1 179 694	Summa kortfristiga skulder		4 899	58 827
				Summa skulder		4 899	58 827
				SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 251 673	1 179 694



Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

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 årsstämma	-	-	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

Räkenskapsåret 2024

Tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat Resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	18 399	1 369 702	32 736	-299 969	1 120 868
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma	-	-	-299 969	299 969	-
Nyemission	18 399	126 297			144 696
Årets resultat	-	-	-	-18 790	-18 790
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	36 798	1 495 999	-267 233	-18 790	1 246 774



Moderbolagets kassaflödesanalys

<i>Belopp i tusentals kronor, Tkr</i>	NOT	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-18 375	-300 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		20 833	302 270
Betald inkomstskatt		-179	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		2 279	2 076
Förändring av rörelsefordringar		1 699	-24 419
Förändring av rörelseskulder		-4 664	-636
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-686	-22 979
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-25
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		95 197	-
Upptagna lån		-	50 000
Utlåning till koncernföretag		-93 567	-59 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 630	-9 528
Periodens kassaflöde		943	-32 532
Likvida medel vid periodens ingång		2 186	34 718
Likvida medel vid periodens utgång		3 129	2 186



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 2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 13 mars 2024. 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®Redovisningsstandarder) 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®Redovisningsstandarder 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 omsättningstillgång 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 anläggningstillgångar. En skuld klassificeras som en kortfristig skuld när den förväntas regleras i sin normala verksamhetscykel, innehas primärt för handelsändamål, ska regleras inom tolv månader efter rapportperioden eller det inte vid slutet av rapportperioden har en rättighet 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 fall 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.

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



Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

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, utyrning, 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 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 kontraktssenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssenliga 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



Not

1

Redovisningsprinciper, forts.

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 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 försäljningskostnader. 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 underhåll 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 överläter 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 tomträter. Mofast tomträtsavtal anses utgöra så kallat eviga leasingavtal. Leasingskulden och nyttjanderättstillgången för dessa leasingavtal värderas till verkliga värden, där diskonteringsräntan som använts har fastställts genom att använda en ränta om 2,00–3,25 %. Då tomträtsavtalen 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 tomträtsavtalen 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 lokalhyra för kontor och leasing av personbilar.



Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

Utdelningar

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

Nya redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder vilka har godkänts av EU och trätt i kraft under 2024.

Den nya standarden IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 och träder i kraft 1 januari 2027 (förutsatt att den godkänns av EU) och skall tillämpas retroaktivt både i årsredovisning och delårsrapporter. Den nya standarden inför tre områden med nya krav som syftar till att öka de finansiella rapporternas jämförbarhet, transparens och användbarhet; krav på struktur och delsummer, nya krav på upplysning om vissa nyckeltal, samt utökad vägledning för aggregering och disaggregering av information i räkningar och noter. Arbetet med nya standarden bedöms vara omfattande, men har inte påbörjats än.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2024 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 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. 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 89,7 Mkr. Koncernens lån utgörs av 7 olika säkerställda lån om totalt 1 558 Mkr men en genomsnittsränta om 4,1%. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 22,9% av den totala lånestocken. Nuvarande räntebindning uppgår till 0,9 år. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

Känslighetsanalys ränterisk

På bokslutsdagen, 31 december 2024, hade koncernen en skuld med rörlig ränta på 1 202 Mkr. En ränteförändring med 1%-enhet skulle påverka koncernens räntekostnader och eget kapital före skatt med 12,0 Mkr på helårsbasis. I beräkningen så är inte hänsyn tagen till tecknade räntederivat om 355 Mkr.

Räntebindningsstruktur, 31 dec 2024

Förfallopunkt, år	2024	
	Volym, Mkr	Snittränta, %
2025	1 202	4,6%
2026	356	2,7%
2027	-	0,0%
2028	-	0,0%
2029	-	0,0%



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 2024 framgår av nedanstående tabell:

Räntederivat, 31 dec 2024		
Förfalldag	Nominellt belopp Tkr	Orealiserad värdeförändring derivat Tkr
2026-12-08	165 000	-3 159
2027-02-01	22 000	-507
2027-03-21	40 000	-1 520
2027-03-26	50 000	-411
2027-12-18	20 000	-481
2028-02-01	58 000	-267
	355 000	-6 346

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 45,0 % (38,2) 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 2024

Förfallopunkt, år	2024	
	Lån, Mkr	Ränta, %
2025	156	4,3%
2026	827	4,0%
2027	576	4,4%
2028	-	-
2029	-	-

Koncernen minimerar risken genom en låg belåningsgrad för fastigheterna som vid varje rapporttillfälle ej skall överstiga 60% (f.n. 52,8%). Lånen är uteslutande upptagna från kreditgivare med hög kreditrating. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2024 framgår nedan.

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid är 1,8 år. Löptidsanalys för koncernens finansiella skulder presenteras i not 17.



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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hysesfordringar	5 532	5 213	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	1 129 163	1 033 544
Övriga kortfristiga fordringar	74 405	49 763	35	3
Upplupna intäkter	776	982	-	-
Likvida medel, kassa och bank	35 534	38 535	3 129	2 186
Summa	116 247	94 493	1 132 327	1 035 733

Nedskrivning av hyresfordringar, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hysesfordringar, brutto	6 496	6 159	-	-
Reservering för förväntade kreditförluster	-964	-946	-	-
Summa hyresfordringar	5 532	5 213	-	-

Förlustreserv hyresfordringar, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-946	-1 402	-	-
Årets kundförluster	-337	-562	-	-
Konstaterade kundförluster	316	779	-	-
Återvunna kundförluster	3	240	-	-
Summa förlustreserv	-964	-946	-	-

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster för hyresfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen tillämpar "historisk förlustandel" för samtliga hyresfordringar. Metoden tillämpas i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer inklusive information om enskilda kunder och ledningens bedömning av påverkan från branschens konjunktur. Koncernen har, på grund av historiskt få kreditförluster, valt att värdera förväntade kreditförluster för hyresfordringar kollektivt.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. I dessa fall sker en individuell bedömning för att uppskatta den förväntade kreditförlusten utöver förlustandelen. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.



Not 4 Intäkternas fördelning

Hyresintäkter, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Hyra lokaler	100 768	93 676	-	-
Hyra bostäder	105 798	114 231	-	-
Hyra övriga objekt	9 291	11 297	-	-
Debiterade förbrukningsavgifter	5 024	4 529	-	-
Summa nettoomsättning	220 880	223 733	-	-

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

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, tkr	Andel
2025	20	5 453	8 041	7,8%
2026	21	5 667	12 396	12,0%
2027	28	12 292	17 726	17,1%
2028	13	9 310	13 801	13,4%
2029	4	758	3 011	2,9%
>2029	40	22 904	48 385	46,8%
Summa	126	56 383	103 360	100%

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, tkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	106 929
Avtalade hyresintäkter år 2	95 384
Avtalade hyresintäkter år 3	82 889
Avtalade hyresintäkter år 4	65 114
Avtalade hyresintäkter år 5	51 312
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	48 301
Summa	449 930

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 5,1 år (5,2).



Not 5 Fastighetskostnader

Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsskötsel	19 202	19 314	-	-
El- och värmekostnader	34 864	37 484	-	-
Reparation och underhåll	27 997	17 226	-	-
Försäkringar	3 304	3 174	-	-
Fastighetsskatt	2 997	2 854	-	-
Övriga fastighetskostnader	3 767	2 633	-	-
Summa	92 132	82 685	-	-

Not 6 Anställda och personalkostnader

Könsfördelning inom företagsledningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelsen	-	4	-	4
Övriga ledande befattningshavare	-	1	-	1
Summa	-	5	-	5

Arvoden till styrelsen, tkr*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Dan Törnsten	-	75	-	75
Dan Magnell	-	75	-	75
Anders Ilstam	100	75	100	75
Jonas Blomquist	375	250	375	250
Malcolm Lidbeck	150	75	150	75
Tor-Leif Ivarsson	150	-	150	-
Magnus Malm	150	-	150	-
Summa	925	550	925	550
Sociala avgifter för styrelsen	238	157	238	157
Summa	238	157	238	157

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

Någon rörlig ersättning eller andra förmåner till styrelsen förekommer ej.

Styrelsearvoden för ledamöter som tillträdde vid årsstämman 2024 är beslutat, och 50% av arvodet är utbetalt under 2024. Den andra hälften kommer att betalas ut under 2025. Styrelsearvoden som beslutades 2023 betalades ut under 2024.



Not 6 Anställda och personalkostnader, forts.

Medelantalet anställda

	2024	Varav män, %	2023	Varav män, %
Moderbolaget	5	100	5	100
Dotterföretagen	6	69	10	90

Löner, andra ersättningar och sociala avgifter*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
VD				
Löner och andra ersättningar	1 631	1 760	1 631	1 760
Sociala avgifter	914	1 035	914	1 035
(varav pensionskostnader)	402	483	402	483
Summa	2 545	2 795	2 545	2 795
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	7 308	7 693	4 619	4 327
Sociala avgifter	3 563	3 759	2 607	2 525
(varav pensionskostnader)	901	930	772	737
Summa	10 872	11 452	7 225	6 852
Övriga personalkostnader	116	91	95	42
Summa	116	91	95	42
Totala personalkostnader	13 532	14 338	9 866	9 689

Till tf. VD Per Gebenius har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 1 631 Tkr (avser perioden januari till oktober 2024).

Till tf. VD Magnus Malm har ingen ersättning utbetalats (avser perioden november till december 2024). Han uppstår dock ett konsultarvode om 20 000 kr per månad. Någon rörlig ersättning till VD har ej förekommit. Inga avgångsvederlag eller pensionsplaner är utbetalda eller avtalade under året.

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	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	709	740	486	526
Strawberry Audit AB				
Revisionsuppdrag	469	866	-	-
Summa	17 559	21 958	15 089	16 885
Konsultarvoden	9 650	12 243	9 183	10 004
Förvaltningsarvoden	4 331	4 832	-	-
Transaktionskostnader	541	413	-	-
Övrigt	1 859	2 865	5 420	6 356

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	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	86 631	97 498	14	454
Periodiserade lånekostnader	1 424	1 851	-	-
Räntekostnader nyttjanderätt tomträtter	355	644	-	-
Räntekostnader nyttjanderätt leasing	1 286	1 236	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	231	-	870
Summa	89 696	101 460	14	1 324

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

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Årets skattekostnad	-9 052	-5 931	-414	226
Summa aktuell skatt	-9 052	-5 931	-414	226
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-	20	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-17 186	50 266		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på finansiella instrument	1 307	500	-	-
Summa uppskjuten skatt	-15 879	50 786	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-24 931	44 855	-414	226

Avstämning av effektiv skatt, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	34 482	-443 385	39 729	48 654
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-7 103	91 337	-8 184	-10 023
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	-	414	415
Effekt av förbrukade ej värderade underskottsavdrag	1 310	3 593	-	-
Effekt av räntenetto	-	-	7 780	9 616
Effekt av förändring i obeskattade reserver	-	20	-	-
Skatteeffekt av ej bokförd skattepliktig intäkt	-	-1 367	-	-
Värdeförändringar utan effekt på uppskjuten skatt	5 564	-27 380	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-23 817	-21 227	-10	-9
Ändrad taxering föregående år	-885	-121	-414	226
Redovisad skatt	-24 931	44 855	-414	226



Not 10 Förvaltningsfastigheter

Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	3 099 158	3 771 036	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	32 518	40 989	-	-
Avyttrade fastigheter	-208 768	-257 146	-	-
Årets realiserade värdeförändring	-2 882	-10 460	-	-
Årets orealiserade värdeförändring	28 731	-445 262	-	-
Utgående redovisat värde	2 948 758	3 099 158	-	-

Redovisningsprincip – Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastighetsbestånd utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2024 av 70 stycken fastigheter (74 stycken vid utgången av räkenskapsåret 2023) varav 57 är taxerade som specialenhet vårdbyggnader (55), 8 som hyreshusenhet bostäder och lokaler (10), 2 som småhusenhet (1), 1 som hyreshusenhet bostäder (2), 1 som specialenhet skolbyggnad (1), 1 som specialenhet tomtmark till

specialbyggnad (1).

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 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.

Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	2 948 758	2 309 883	-	-
Förvaltningsfastigheter enligt avsiktsförklaring	-	789 275	-	-



Not 10

Förvaltningsfastigheter, forts.

Förvaltningsfastigheter

Typ av fastighet	Län	Uthyrningsbar area, kvm	Fastighetsvärde, tkr	Hyresvärde, tkr	Driftnetto, tkr	Kalkylräntan + 0,5 %	Kalkylräntan - 0,5 %	Direktavkastningskravet + 0,5 %	Direktavkastningskravet - 0,5 %	Marknadshyra lokaler + 5 %	Marknadshyra lokaler - 5 %	Långsiktig vakans, + 2 %	Långsiktig vakans, - 2 %	Drift och underhåll + 10 %	Drift och underhåll - 10 %
Bostadsfastigheter	Stockholms län	66 223	1 377 676	90 515	52 571	-49 608	51 983	-101 012	129 386	3 859	-3 859	-31 993	31 993	-92 612	92 612
Bostadsfastigheter	Uppsala län	7 511	98 304	9 191	5 314	-6 645	6 981	-14 897	19 912	3 909	-3 909	-4 107	4 107	-10 772	10 772
Samhällsfastigheter/Bostadsfastigheter	Södermanlands län	25 775	296 059	29 311	16 162	-10 599	11 145	-10 408	12 154	12 163	-12 163	-5 413	5 413	-21 186	21 186
Samhällsfastigheter	Dalarnas län	6 985	77 568	7 735	4 483	-2 576	2 694	-3 150	3 697	5 615	-5 615	-1 500	1 293	-5 295	5 295
Samhällsfastigheter	Stockholms län	15 190	624 556	34 370	29 288	-20 732	21 716	-26 085	31 000	24 909	-24 909	-7 653	-	-9 024	9 024
Samhällsfastigheter	Gävleborgs län	5 690	65 114	4 831	3 127	-2 252	2 356	-2 635	3 073	4 369	-4 369	-1 059	569	-2 645	2 645
Samhällsfastigheter	Västmanlands län	540	21 050	1 479	1 277	-686	718	-842	988	1 119	-1 119	-263	-	-329	329
Samhällsfastigheter	Västra götalandets län	5 269	96 057	6 579	4 913	-3 239	3 391	-3 887	4 559	4 140	-4 140	-1 383	84	-3 064	3 064
Samhällsfastigheter	Norrbottnens län	3 054	42 184	3 127	2 669	-1 381	1 444	-1 686	1 980	2 249	-2 249	-537	-	-745	745
Samhällsfastigheter	Skåne län	3 671	73 106	5 254	3 857	-2 413	2 525	-2 959	3 473	3 674	-3 674	-1 052	61	-2 299	2 299
Samhällsfastigheter	Värmlands län	5 192	115 494	8 922	6 865	-3 875	4 057	-4 519	5 305	5 420	-5 420	-1 582	-	-3 409	3 409
Samhällsfastigheter	Örebro län	512	24 000	1 581	1 440	-801	838	-950	1 115	763	-763	-282	-	-237	237
Samhällsfastigheter	Uppsala län	826	37 590	2 814	2 512	-1 209	1 265	-1 468	1 723	1 588	-1 588	-450	-	-495	495
Totalt		146 438	2 948 758	205 710	134 480	-106 016	111 113	-174 498	218 364	73 777	-73 777	-57 275	43 522	-152 112	152 112

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 bedömd 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 leasingkulder**

Tillgångar med nyttjanderätt, Tkr

	Tomträtter	Tomträtter
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	18 957	34 327
Tillgångar hänförliga till under året avyttrade fastigheter	-11 771	-15 370
Utgående redovisat värde	7 186	18 957

	Hysesavtal	Hysesavtal
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	3 275	3 042
Investeringar	-	233
Årets förändring	-534	-
Utgående redovisat värde	2 741	3 275
Bokfört värde nyttjanderättstillgångar 31 december	9 927	22 232

Resultatpåverkande poster hänförligt till leasing, Tkr

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader på leasingkulder	-1 641	-1 881

Not 12 **Andelar i koncernföretaget**

Tkr

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	83 241	89 064
Förvärvade dotterbolag	-	25
Aktieägartillskott	54 025	343 000
Nedskrivning andelar	-58 104	-348 848
Utgående redovisat värde	79 162	83 241

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)*	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Mofast Invest AB	559153-7781	Stockholm	50 000	100	44 014	44 014
Mofast Invest II AB	559239-4448	Stockholm	25 000	100	23 272	33 165
Mofast Invest III AB	559304-1386	Stockholm	25 000	100	11 836	6 037
Mofast Invest IV AB	559366-4146	Stockholm	25 000	100	40	25
Utgående redovisat värde					79 162	83 241



Not 12 Andelar i koncernföretaget, forts.

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte
Bolaget YY21 AB	559462-4354	Stockholm
Gubbängen Förvaltning 1 AB	559185-0457	Stockholm
Ivarbo TT AB	559158-0336	Stockholm
Ivarsson Bostäder i Södertälje	556963-3935	Stockholm
Ivarsson Hyresbostäder i Södertälje	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
Solna Förvaltning 2 AB	559270-6625	Stockholm
tsaf Invest AB	559371-5377	Stockholm

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

Tkr

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 033 544	1 269 122
Tillkommande fordringar	95 619	-
Avgående fordringar	-	-235 578
Utgående redovisat värde	1 129 163	1 033 544

Totala fordringar hos koncernföretag, Tkr

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar	1 129 163	1 033 544

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 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i BRF som innehas för avyttring	56 768	28 860	0	0
Kortfristiga reverslånefordringar	16 942	19 304	0	0
Skattekonto	594	428	35	3
Övriga kortfristiga fordringar	102	1 171	0	0
Utgående redovisat värde	74 405	49 763	35	3

Not 15 Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 048	1 026	24	22
Övriga förutbetalda kostnader	1 502	3 524	774	2 507
Upplupna hyresintäkter	776	779	-	-
Övriga upplupna intäkter	96	389	-	-
Utgående redovisat värde	3 421	5 718	798	2 529

Not 16 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 2025. 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier vid årets ingång	18 399 240	18 399 240
Nyemitterade aktier under året	18 399 240	-
Antal aktier vid årets utgång	36 798 480	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 17 Upplåning, räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 402 861	1 473 775	-	-
Leasingskuld, tomträtter	7 186	18 996	-	-
Leasingskuld, hyresavtal	905	1 746	-	-
Periodiserade låneutgifter	-1 900	-3 187	-	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	1 409 052	1 491 330	-	-
Amortering inom 2-5 år	1 402 861	1 473 775		
Amortering senare än 5 år	-	-		

Koncernen har sju lån hos fyra kreditinstitut till ett totalt värde om 1 558 398 Tkr per 2024-12-31 och med en genomsnittlig kapitalbindning om 1,8 år. Lånen är kopplade till kovenanter (villkor) beträffande bland annat maximal belåningsgrad utifrån värdering av fastigheterna mot vilka kreditgivarna har pant och i vissa lån finns villkor om minimal räntetäckningsgrad och gränser för andra finansiella nyckeltal. Kovenanterna gäller antingen löpande eller vid vissa angivna tidpunkter. Brott mot konventerna ger i vissa fall kreditgivarna rätt till förtida uppsägning av krediterna som lämnats om kovenanterna inte följs eller rättas inom vissa tider. Mofast bedömer att kovenanterna i befintliga kreditavtal följer marknadsmässig standard. Mofast bryter inte mot några sådana kovenanter och bedömer utifrån nuvarande känd information att det är en låg risk för framtida förtida kredituppsägningar till följd av kovenantsbrott.

Löptidsanalys, räntebärande skulder (endast amorteringar exkl ränta)

2024-12-31	Inom 1 år	1 till 5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande lån	155 537	1 402 861	-	1 558 398
Leasingskulder, tomträtter	-	-	7 186	7 186
Leasingskulder, hyror	1 793	905	-	2 698
Derivatinstrument	0	3 920	-	3 920
Leverantörsskulder	9 007	-	-	9 007
Övriga finansiella skulder	2 792	-	-	2 792
	169 128	1 407 686	7 186	1 584 000

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

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



Not 18 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Uppskjuten skattefordan, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och bokförda värde:</i>				
Ingående balans	-	14 175	-	-
Förändring i resultaträkningen	-	-14 175	-	-
Utgående redovisat värde	0	0	-	-

Uppskjuten skatteskuld, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Obeskattade reserver i koncernföretag:</i>				
Ingående balans	222	3 110	-	-
Förändring i resultaträkningen	-	-2 888	-	-
Utgående redovisat värde	222	222	-	-
<i>Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och bokförda värde:</i>				
Ingående balans	36 645	99 218	-	-
Förändring i resultaträkningen	17 187	-62 573	-	-
Utgående redovisat värde	53 832	36 645	-	-
<i>Skillnaden mellan finansiella instruments skattemässiga restvärde och bokförda värde:</i>				
Ingående balans	500	-	-	-
Förändring i resultaträkningen	-1 307	500	-	-
Utgående redovisat värde	-807	500	-	-
Summa	53 246	37 367	-	-



Not 19 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	6 329	8 781	-	-
Upplupna fastighetskostnader	4 558	4 974	-	-
Upplupna revisorskostnader	1 168	1 242	100	390
Förutbetalda hyresintäkter	33 787	31 985	-	-
Övriga poster	1 895	1 745	2 544	2 834
Summa	47 737	48 726	2 644	3 224

Not 20 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Säkerheter för kreditfaciliteter, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 800 063	1 970 934	-	-
Borgen för dotterföretag	-	-	113 525	328 604

Not 21 **Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen**

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen, Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Betalda räntor och erhållen utdelning:</i>				
Erhållen ränta	3 593	1 970	-	-
Erlagd ränta	-89 780	-90 596	-	-
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>				
Upplupen räntekostnad	-2 453	5 553	-	-
Periodiserad låneavgift	-1 287	-1 288	-	-
Övrigt	2 574	5 530	-	-
Summa	-1 166	9 795	-	-

Förvärv av tillgångar via dotterföretag, Tkr

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Försäljning av tillgångar via dotterföretag		
<i>Nettolikviden bestod av följande poster:</i>		
Förvaltningsfastigheter	26 321	109 673
Summa nettotillgångar	26 321	109 673
Påverkan på likvida medel	26 321	109 673



Not 22 Avstämning av räntebärande skulder

Koncernen, Tkr

	2024-01-01	Kassaflöde	Omklassificeringar	Avytttrade lån	Periodiserad lånekostnad	2024-12-31	2023-01-01	Kassaflöde	Omklassificeringar	Förvärvade lån	Periodiserad lånekostnad	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	1 470 588	-192 621	252 518	-127 624	-1 900	1 400 961	837 944	-156 780	889 130	-96 519	-3 187	1 470 588
Kortfristiga räntebärande skulder	391 115	16 940	-252 518	-	-	155 537	1 230 245	50 000	-889 130	-	-	391 115
Långfristiga leasingkulder	20 741	-	-482	-12 168	-	8 091	38 852	-	269	-15 380	-	20 741
Kortfristiga leasingkulder	1 311	-	482	-	-	1 793	1 580	-	-269	-	-	1 311



Not 23 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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Derivatinstrument	-	-	-	2 427	-	-
Kundfordringar	5 532	5 213	-	-	-	-
Övriga fordringar	17 637	20 903	-	-	-	-
Likvida medel	35 541	38 535	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-1 556 483	-1 798 831
Derivatinstrument	-	-	-	-	-3 920	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-9 007	-8 883
Övriga skulder	-	-	-	-	-124 287	-185 773
Summa	58 711	64 651	0	2 427	-1 693 697	-1 993 487

Moderbolaget, Tkr	Finansiella tillgångar värderat till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat		Finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 168 549	1 091 736	-	-	-	-
Likvida medel	3 129	2 186	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-409	-686
Övriga skulder	-	-	-	-	-1 105	-54 525
Summa	1 171 678	1 093 922	-	-	-1 514	-55 211

För kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel kundfordringar och leverantörsskulder, samt för räntebärande skulder med rörlig ränta, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Not 24 Beräkning av resultat per aktie

	2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat tillika årets totalresultat, tkr	9 551	-398 530
Genomsnittligt utestående aktie före och efter utspädning	32 424 890	18 399 240
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,29	-21,66

Per den 31 december 2024 omfattade aktiekapitalet 36 798 480 aktier (18 399 240) med ett kvotvärde på 1 kr (1). Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgående till 9,5 Mkr (-398,5 Mkr). Detta delas med det vägda antalet aktier vid tillfället 32 424 890 (18 399 240). Något innehav utan bestämmande inflytande i koncernen föreligger ej.

Not 25 Händelser efter balansdagen

En samhällsfastighet om 330 kvm har avyttrats

Tre komersiella kontrakt om totalt ca 2 400 kvm har tecknats.



Not 26 Transaktioner med närstående

Tkr

	Fordringar		Skulder	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Moderbolaget				
Dotterföretag	1 168 549	1 091 736	-	-

MAQS Advokatbyrå, där Mofasts ordförande Jonas Blomquist är delägare, har under året fakturerat 1,9 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 27 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	1 495 999
Balanserat resultat	-267 233
Årets resultat	-18 790
Kronor	1 209 976
Utdelning till aktieägarna	0
Balanseras i ny räkning	1 209 976
Kronor	1 209 976



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

Malcolm Lidbeck

Styrelseledamot

Magnus Malm

tf VD

Mofast AB (Publ)

Organisationsnummer 559124-6052

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

Ernst & Young AB

Jonas Bergström

Auktoriserad revisor



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 2024-01-01 – 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 21 – 60 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt 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 revisionsredovisning i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsredovisning 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 1-20. 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 Redovisningsstandarder 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 revisionsredovisning 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den



finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 2025	2025-05-14
Delårsrapport Q1 2024	2025-05-06
Halvårsrapport 2024	2025-08-07
Delårsrapport Q3 2024	2025-11-06

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

För ytterligare information

tf VD, Magnus Malm, 0705 23 72 20

Nyckeltal	Definition
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Belåningsgrad	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.
Driftnetto	Skillnaden mellan intäkter och driftkostnader från fastighetsförvaltning.
Överskottsgrad	Andelen av driftnetto i förhållande till de totala intäkterna från fastighetsförvaltning.
Ränteteckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.
Långsiktigt substansvärde	Eget kapital med återläggning för derivat och uppskjuten skatt.
Balansomslutning	Det totala värdet av ett företags tillgångar eller skulder vid en given tidpunkt
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.
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
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