



mofast

Årsredovisning 2022

Mofast AB (Publ)
559124-6052

Mofast äger, utvecklar och förvaltar fastigheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden.

Kunderna är privata omsorgsbolag, kommuner, landsting, myndigheter och privata hyresgäster.

Genom aktiv förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet skapar vi värde och stabilitet för våra aktieägare, hyresgäster, medarbetare och leverantörer. Den 31 december 2022 bestod Mofasts fastighetsportfölj av 84 fastigheter med ett samlat fastighetsvärde om cirka 3,8 miljarder kronor.

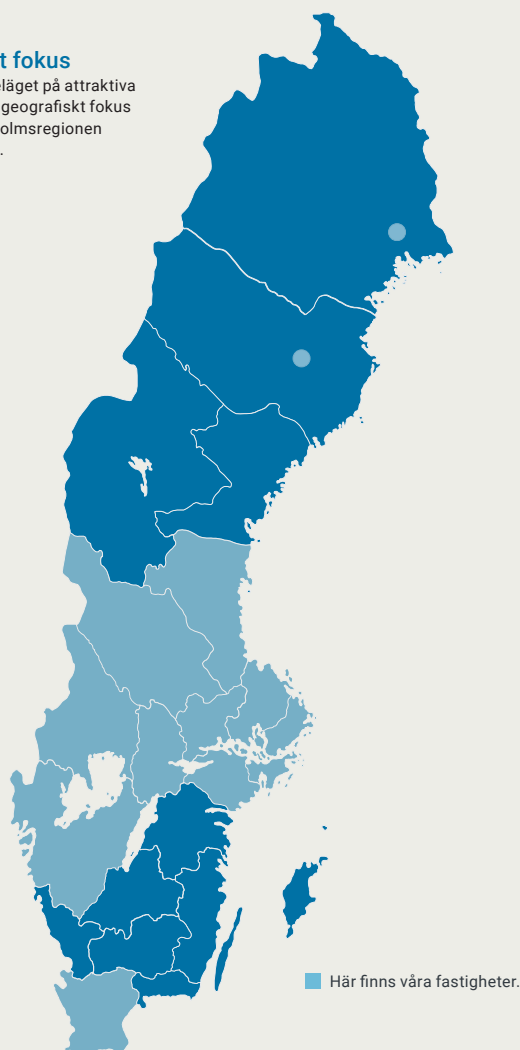
Innehåll

Året i korthet	3
VD-ord	6
Mål och strategi	8
Affärsmodell och förvaltningsmodell	10
Historik	11
Marknadsavsnitt	12
Våra fastigheter	14
Samhällsfastigheter	20
Bostadsfastigheter	22
Projektutveckling	26
Hållbarhet	28
Risker och riskhantering	32
Finansavsnitt	36
Aktien	37
Styrelse och ledning	38
Förvaltningsberättelse	40
Finansiell information	42
Tilläggsupplysningar – noter	50
Styrelsens och VDs undertecknande	63
Revisionsberättelse	64
Nyckeltal	66
Definitioner	67
Övrig information	67

Omslagsbild: Filen 6, Stockholm

Geografiskt fokus

Beståndet är beläget på attraktiva platser med ett geografiskt fokus mot Storstockholmsregionen och Mälardalen.



Året i korthet

Uthyrningsbar area, kvm

160 865

Fastighetsvärde, mdkr

3,8

Långsiktigt substansvärde
kr/aktie

94,1

Genomsnittlig
hyresduration, år

4,9

Papperskniven 10, Stockholm

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2022	2021
Antal fastigheter, st	84	75
Fastigheternas marknadsvärde, tkr	3 771	2 192
Uthyrningsbar area, kvm	160 865	83 804
Samhällsfastigheter	66 424	75 553
Bostadsfastigheter	94 441	8 251

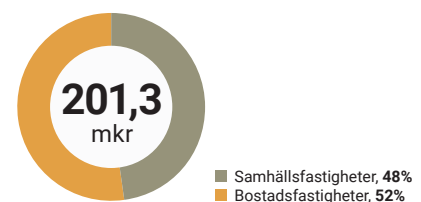
Finansiella nyckeltal

Tkr	2022	2021
Hyresintäkter, tkr	201 306	111 541
Driftnetto, tkr	122 228	71 540
Förvaltningsresultat, tkr	19 728	5 213
Soliditet, %	41,7	40,9
Belåningsgrad, %	54,8	51,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,6
Långsiktigt substansvärde, tkr	1 730 615	1 021 100

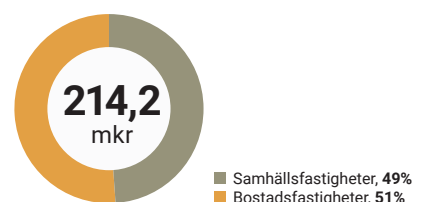
Aktierelaterade nyckeltal

	2022	2021
Resultat per aktie, kr	-1,92	25,77
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,68	2,11
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	94,1	135,1
Antal utestående aktier per balansdagen, st	18 399 240	7 557 856
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	11 749 116	7 435 192

Fördelning hyresintäkter



Kontraktuell årshyra inklusive tillägg¹⁾



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

Året i korthet

Bolaget har under året, genom både förvärv och avyttringar, omstöpts. Drygt 50 procent av bolagets intjäning härstammar nu från våra bostadsfastigheter och knappt 50 procent av hyresintäkterna erhålls från våra samhällsfastigheter. Inom förvärvat bestånd finns goda projektutvecklingsmöjligheter som successivt kommer att skapa ytterligare intäkter och värde genom vidare exploatering.

Q1

- I syfte att sänka overheadkostnader, förbättra resultatet i portföljen samt öka kundnyttan har Mofast avtalat med Kvastå AM AB om ett förtida avtalsupphörande av det gemensamma förvaltningsavtalet. Per den 1 januari 2022 sker förvaltningen av denna portfölj i egen regi.
- **En fastighetsportfölj** om 193 lägenheter belägen i Globen, Uppsala och Örebro med ett underliggande fastighetsvärde om 376 miljoner kronor tillträdde den 4 februari 2022.
- **En bostadsportfölj om 872 lägenheter** belägen i Södertälje, med ett underliggande fastighetsvärde om 1 150 miljoner kronor, tillträdde den 25 februari 2022.

Q2

- **Positivt planbesked** erhöles för två fastigheter i Bagarmossen. Planbeskedet omfattar cirka 5 000 kvm BTA för bostäder och samhällsfastigheter.
- **Ett avtal tecknades med Stockholms Stad** om uthyrning av fastigheten Färgfotot 3 i Bandhagen. Kontraktstiden uppgår till 15 år och hyresgästen tillträder fastigheten efter att anpassningar är genomförda.
- **Avtal med Frösunda Omsorg** förlängdes på 10 år i fastigheten Rapsen 2.
- **En CFO och en fastighetschef** anställdes. Tjänsterna tillträdde under det tredje kvartalet.

Q3

- **I Uppsala** erhöles ett positivt planbesked för 2 000 kvm bostadsbyggrätter och i Haninge erhöles ett positivt planbesked för 4 000 kvm byggrätter för samhällsfastighetsändamål.
- **Ett portföljförvaltningsavtal** tecknades för all elkonsument inom fastighetsbeståndet.
- **Samarbetet med Real Value Management** avseende ekonomisk förvaltning av den samhällsfastighetsportfölj som förvärvades av SBB under 2020 har under kvartalet avslutats och all ekonomisk förvaltning sköts av egen personal från mitten av det fjärde kvartalet.
- **En uppgörelse med en mindre HVB aktör** nåddes kring avflyttning från två samhällsfastigheter i Stockholm.

Q4

- **I Flen** nåddes en överenskommelse med hyresgästföreningen avseende hyresjustering efter installation av fiber.
- **Hyresadministration** utförs i egen regi från den 1 november.
- **I Flen (Orresta)** byttes kyl- och värmeanläggningar ut vilket kommer att bidra till en markant energibesparing.
- **En kvittningsemission om cirka 271 mkr** samt en företrädesemission om cirka 25 mkr, totalt cirka 296 mkr, har genomförts. Därigenom har Anders Ivarsson AB utökat sitt ägande från 23,7 till 42,5 procent och RPlim Fastigheter AB har utökat sitt ägande från 10,7 till 12,4 procent. Mofast egna kapital har stärkts samtidigt som skuldsättningen har minskat.
- **Överlåtelseavtal ingicks** för två flerbostadsfastigheter i Örebro med en uthyrbar area om cirka 3 000 kvm. Transaktionen är ej villkorad finansiering och frånträde bedöms ske under första kvartalet 2023.
- **En icke-strategisk samhällsfastighet** belägen i Eksjö avyttrades till lokal aktör.

Det blåser upp till storm

Inflationen ser ut att bita sig fast, kapitalmarknaden lyser med sin frånavaro och räntorna fortsätter stiga – eran med billiga pengar är över och spelplanen ritas om. Samtidigt är de långa räntorna lägre än de korta räntorna vilket tyder på en stundande recession som jag är rädd blir både kraftig och svårhanterad. Det ser ut att blåsa upp till storm. Nu hissar vi stormseglet och styr mot säker hamn.



2022

Mofast har under 2022 befast sin position som ett bostads- och samhällsfastighetsbolag med starka huvudägare och egen personal. Den uthyrbara arean har via ett antal förvärv ökat från 84 000 kvm till 161 000 kvm och hyresintäkterna har ökat med 80 procent. Drygt 50 procent av bolagets intjäning härstammar nu från våra bostadsfastigheter och knappt 50 procent erhålls från våra samhällsfastigheter. Inom förvärvat bestånd finns goda projektutvecklingsmöjligheter som successivt kommer att skapa ytterligare intäkter och värde genom vidare exploatering.

Omvärld

Inflationen ser ut att bita sig fast, kapitalmarknaden är satt ur spel, räntorna fortsätter stiga och de taxebundna kostnaderna skenar. Samtidigt bromsar ekonomin in och de långa räntor är väsentligt lägre än de korta räntor, vilket tyder på en annalkande lågkonjunktur som jag är rädd blir både kraftig och svårhanterad.

Finansiering

Under första kvartalet 2023 omförhandlades cirka 700 mkr av den totala skuldportföljen vilket resulterade i att kapitalbindningen ökade från 1,6 år per 31 december 2022 till 2,2 år per 31 mars 2023. 230 mkr av skuldportföljen har räntesäkrats med swap-instrument vilket har resulterat i att räntebindningen ökat från 0,7 år per 31 december 2022 till 0,95 år per 31 januari 2023.

Vi ser en fortsatt hög inflation och med detta kraftigt stigande räntor. Som en följd av detta faller tillgångsvärdena och resultatet försämras. Bankerna har samtidigt blivit mer restriktiva i sin utlåning och har börjat strama åt villkoren, en utveckling som vi förväntar oss fortsätter. Med stigande belåningsgrad och fallande tillgångsvärden närmar sig branschen sakta men säkert covenantsbrott vilket kan resultera i begäran om extra amorteringar. Vi rustar oss genom att inventera försäljningsmöjligheter samt ser över möjligheten att konvertera hyresrätter till bostadsrätter.

Anpassning till omvärlden

Lite klyschigt men ur allt ont kommer något gott. Vi anpassar oss successivt till ett nytt marknadsläge genom att säkerställa en mer robust kapitalstruktur. Detta genom en kvittningsemission om 271 mkr samt en företrädesemission om 25 mkr. Vårt egna kapital har stärks samtidigt som skuldsättningen minskat. Vi har även ingått avtal om ett antal försäljningar, som tidigare kommunicerats, vilka ytterligare frigör kapital och gör oss redo inför ett nytt normalläge.

Marknadsvärde och avkastning

Stigande räntor har drivit upp avkastningskravet på våra investeringar och netto skrev vi ned värdet av fastighetsportföljen med 37 mkr under 2022. Min bedömning är att ytterligare

”Tillväxt över tid men konsolidering i närtid.”

nedskrivningar kan behöva göras under 2023 beroende på den ekonomiska utvecklingen i stort.

Den största delen av de negativa värdeförändringarna är hänförlig till våra flerbostadsfastigheter genom antagandet att hyrorna för bostäder höjs avsevärt mindre än inflationen. För de kommersiella fastigheterna möter hyreshöjningarna i de flesta fall de höjda avkastningskraven.

Justerade mål

Till följd av vår turbulenta omvärld med stigande avkastningskrav, ökade kostnader och räntor tillsammans med kommande investeringsmöjligheter i vårt befintliga bestånd, så har styrelsen beslutat att inte föreslå någon utdelning till stämman. Tillväxtmålet har skjutits i tid då marknadsläget fortsatt är osäkert. Vi har på grund av marknadsläget även förtydligat våra finansiella mål och finansiella riskbegränsningar.

Hållbarhetsarbete

Nu tar vi fram en hållbarhetsplan som bygger på FN:s globala målsättning. Hållbarhetsplanen kommer innehålla både långsiktiga och kortsiktiga mål som kommer hjälpa oss att bidra till ett mer hållbart samhälle.

- Vi ska arbeta efter konkreta mål när det gäller minskat klimatavtryck
- Vi ska fokusera på sociala aspekter och arbeta med trygghet och miljö i våra fastigheter
- Vi ska under 2023 påbörjat ett miljöcertifieringsarbete

Vi har redan identifierat och genomfört ett antal hållbarhetsinitiativ inom vårt fastighetsbestånd, däribland uppgradering till bergvärme, fjärrvärme, frikyla från kringliggande sjöar, led-belysning, modernisering av styr- och reglerteknik, modern kommunikationsutrustning och säkra och upplysta entréer, korridorer, trapphus och källare.

Vi har även minskat vårt pappersanvändande genom att tillhandahålla digitala hyresavtal, erbjuda hyresavier via e-faktura och möjlighet till autogirobetalningar, något som både underlättar för våra hyresgäster, minskar administrationen och vår miljöpåverkan.

Det mål som vi framförallt kan bidra till i närtid är reducerad energianvändning. Genom att effektivisera inom såväl uppvärmning, belysning, ventilation och styr- och reglerteknik kan vi markant minska vår miljöpåverkan.

Vår utvecklingsportfölj

Projektutveckling är en strategiskt viktig del av vår verksamhet som syftar till att ta fram bolagets dolda värden. Utvecklingspotentialen uppgår till knappt 52 000 kvm som på sikt kommer generera mervärde till bolaget.

Förändrade marknadsförutsättningar med bland annat högre materialkostnader har dock lett till att vi behövt anpassa vår projektverksamhet, vilket innebär att vi inte startar några nya projekt förrän kapitalmarknaden stabiliserats och det finns en tydlighet kring kostnadsbilden. Samtidigt jobbar vi kontinuerligt med att stärka vår kundnytta, teckna långa hyresavtal och leverera en god riskjusterad avkastning till våra aktieägare.

Organisation

Under året har vi avslutat samarbetet med externa förvaltningsbolag och tagit hem detta arbete. Den första november tog vi även över hyresadministrationen. Pierre Bjelmark anställdes under året som fastighetschef och jag som CFO. Från och med 1 januari 2023 är jag även tillförordnad vd fram till dess en permanent lösning finns på plats.

Vår ambition över tid

Vår ambition över tid är tillväxt men i närtid konsolidering. Vi kommer därför att lägga stort fokus på vårt kassaflöde och på vår överskottsgrad. Vi fokuserar på vår kärnverksamhet; fastighetsförvaltning, driftoptimering, ny-uthyrning och omförhandling, projektutveckling och finansiellt sunda investeringar och avyttringar. Vi jagar kostnader och effektiviseringsmöjligheter i vår verksamhet. Vi är ute på fältet och besöker våra byggnader och möter våra kunder. Vi försöker finna förbättringspotential som hjälper både oss och våra hyresgäster igenom denna svåra tid samtidigt som vi successivt försöker reducera vårt klimatavtryck och utveckla vår verksamhet.

Det har blåst upp till storm, sydvästen är påtagen och nu navigerar vi mot säker hamn.

Stockholm, den 31 mars 2023

Per Gebenius
Tf. VD

Mål och strategi

Mofasts affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden.

Mål

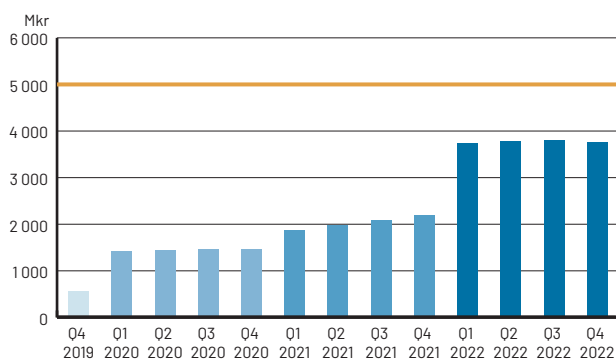
Övergripande mål

Mofasts övergripande mål är att generera en långsiktig hög och stabil riskjusterad avkastning med fokus på tillväxt.

Tillväxt

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

Balansomslutning



Finansiella mål

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

**Ekonomisk uthyrningsgrad
samhällsfastigheter**

minst
90%

**Ekonomisk uthyrningsgrad
bostäder**

minst
95%

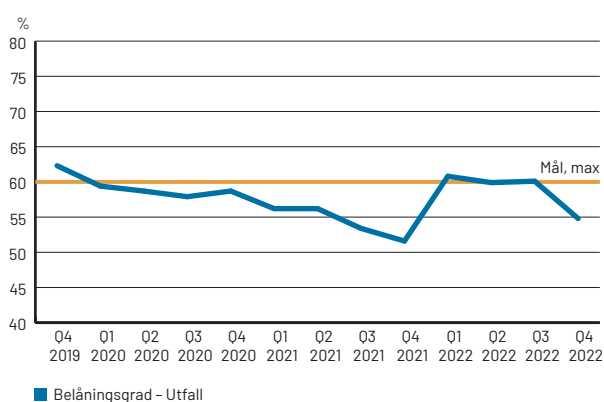
Överskottsgrad

minst
65%

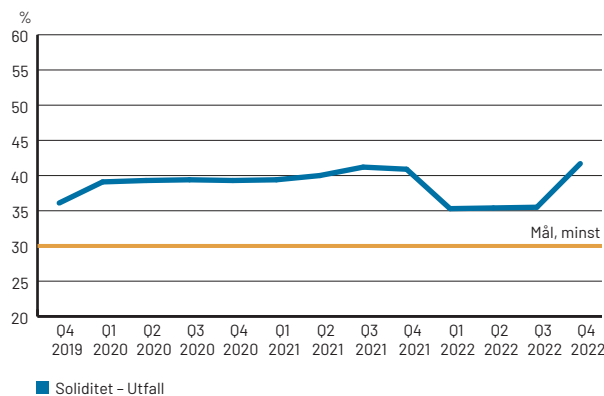
Finansiella riskbegränsningar

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

Belåningsgrad



Soliditet



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.

Strategisk inriktning

Stabilitet och värdetillväxt skapas genom aktiv förvaltning där vi arbetar långsiktigt och strategiskt inom:

- Portföljförvaltning
- Projektutveckling
- Aktiv skuldhantering
- Övergripande teknisk förvaltning
- Snabba och korta beslutsvägar
- Nära och täta kundrelation
- Konstruktiva hyresförhandlingar

Tillväxtstrategi

Tillväxtmålen ska nås på ett kontrollerat sätt inom önskade segment och prioriterade geografiska områden 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

Investeringsstrategi

Våra investeringar ska ske med tydligt fokus på kassaflöde, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter inom segmenten samhällsfastigheter och bostadsfastigheter. Att investera i fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att vi ska uppnå vårt avkastningsmål och generera robusta kassaflöden.

Transaktioner ska genomföras utifrån premissen om komplettering av befintligt bestånd där utvecklingsmöjlighet, effektiviseringsnytta eller synergier i verksamheten kan uppnås samtidigt som respektive affär ska förbättra våra nyckeltal.

Förvaltningsstrategi

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. Nyckeln till att lyckas med samarbetet är att ha en tät dialog med våra hyresgäster och samarbetspartners.

Hållbarhetsstrategi

Som en del av vår kommande hållbarhetsplan kommer vi ta fram ett antal långsiktiga- och kortsiktiga strategier som kommer hjälpa oss att bidra till ett mer hållbart samhälle.

Under 2023 kommer Mofast definiera och besluta om en hållbarhetsstrategi med fokus på socioekonomiska, miljömässiga och organisatoriska frågeställningar. Hållbarhetsstrategin ska implementeras för vårt nuvarande- och framtida fastighetsbestånd och genomsyra verksamheten. Krav ska ställas på eget arbete likväl som på våra hyresgäster och våra leverantörer. Under året ska vi:

- Arbeta efter konkreta mål när det gäller minskat klimatavtryck
- Fokusera på sociala aspekter och arbeta med trygghet och miljö i våra fastigheter
- Initiera miljöcertifieringsarbetet
- Identifiera nollvärdet för nuvarande förbrukning av el och värme och sedan sätta ett mål om årlig förbrukningsreduktion.
- Utveckla och verka för trygga och innovativa miljöer

Mofast Kultur – vårt DNA

Man pratar ofta om kulturen i ett bolag som man också kan kalla bolagets DNA. Vi definierar detta som vår ledstäng, det vi förhåller oss till i vardagen och som hjälper oss att fatta beslut som leder oss framåt. Vår kultur och DNA grundar sig på följande:

Entreprenörskap

Vi kommer från en entreprenöriell bakgrund. Vi ser och tar tillvara på möjligheter och vi är inte rädda för att kavla upp ärmarna och hugga i.

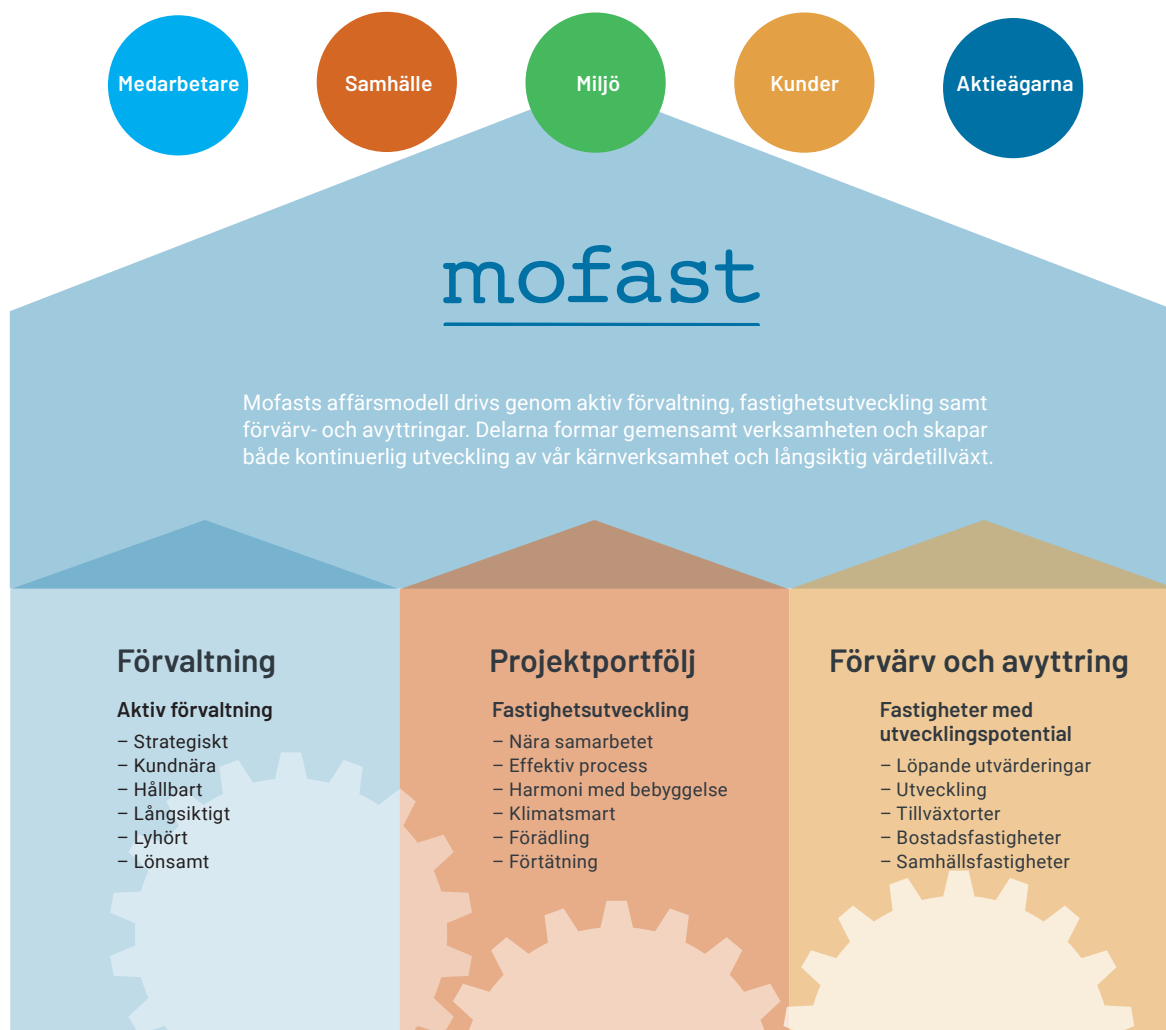
Alla bidrar

I en liten och effektiv organisation är det viktigt att alla är delaktiga och bidrar till bolagets bästa. Hos oss betyder det att vi hjälps åt och samarbetar för att kontinuerligt utveckla bolaget.

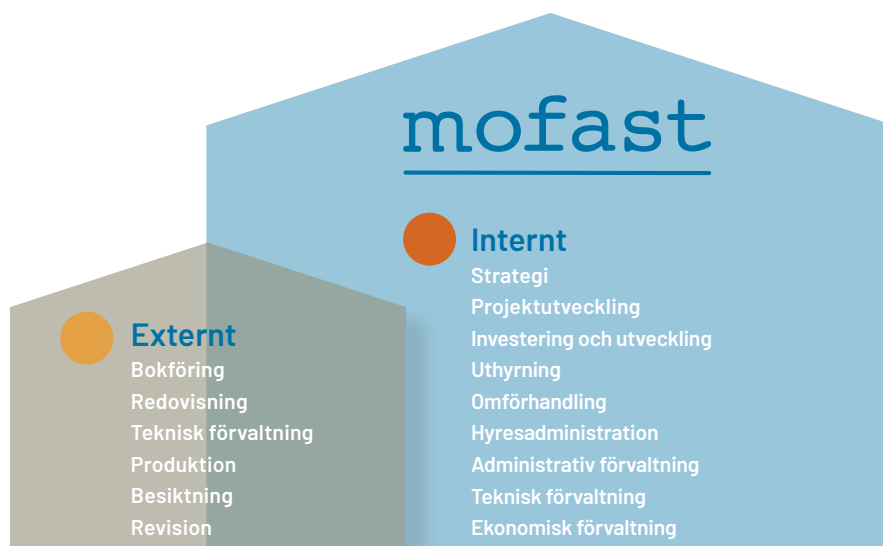
Engagemang

Vi är engagerade och vi vill vara med och påverka. Engagemang föder en meningsfull miljö och positiv rytm vilket utvecklar oss.

Vår affärsmodell



Vår förvaltningsmodell



Mofast fastighetsbestånd har en geografisk spridning över hela Sverige. För att skapa en professionellt och effektiv drift av bolaget fokuserar vi på vår kärnverksamhet, för övriga delar skapar vi nära samarbeten med partners som bistår med kompetens som vi inte besitter.

Med vår egen organisation fokuserar vi på den strategiska utvecklingen av verksamheten som skapar långsiktiga mervärden. Andra delar som till exempel redovisning och teknisk förvaltning köper vi in från samarbetspartners.

Historik

2019

- Mofast (tidigare Mälardalens Omsorgsfastigheter AB) grundas genom förvärv av en Stockholmsbaserad samhällsportfölj om 25 fastigheter
- Bolaget noteras på Spotlight Stock Market
- Bolagets huvudsakliga mål är att vara ett utdelningsbolag

2020

- Bolaget genomför ett tilläggsförvärv av 43 samhällsfastigheter från SBB
- Genom förvärvet breddades ägarbasen
- Fastighetsbeståndet överstiger 1,5 mdsek

2021

- Bolaget förvärvar en bostadspotfölj i Stockholmsområdet
- Bolaget byter namn till Mofast AB och byter samtidigt logotyp och grafisk profil
- En ny hemsida lanseras
- Bolaget får en ny huvudägare i Anders Ivarsson AB
- Bolaget startar uppbyggnaden av en egen organisation
- En ny strategi och affärsplan lanseras med fokus på tillväxt- och utveckling
- Fokus på utveckling intensifieras och bolaget kommunicerar storleken på identifierad projektportfölj

2022

- Mofast tar hem den övergripande förvaltningen av fastighetsbeståndet
- Förvärv av ett antal bostadsfastigheter i Stockholm, Uppsala och Örebro
- Förvärv av 900 lägenheter i Södertälje genomförs
- Bolagets fastighetsvärde passerar 3,8 mdsek
- Bolaget fortsätter utveckla den egna organisationen genom anställning av CFO, förvaltningsansvarig samt analytiker
- Huvudägaren Anders Ivarsson AB tillsammans med Rplim AB stärker sitt ägande
- Mofast erhåller sina första positiva planbesked om totalt 7 000 kvm BTA



Kolonnaden 1, Stockholm

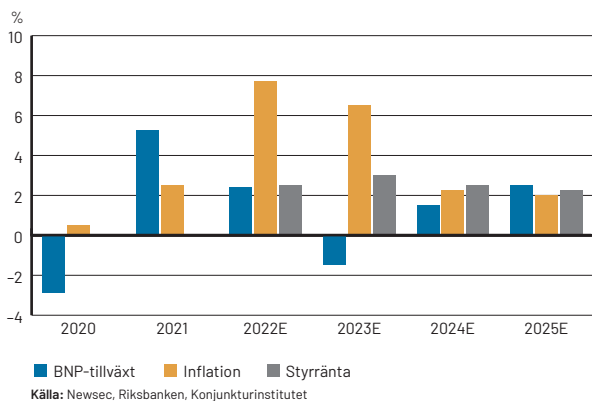
Marknadsavsnitt¹⁾

Makroekonomi

2022 blev ett händelserikt år på många sätt. Ett geopolitiskt instabilt läge med krig i Ukraina har pressat upp priserna på råvaror, energi och livsmedel och höga inflationstal blev ett faktum. Inflationen i Sverige toppade i december på 10,3 procent med ett genomsnitt på 7,7 procent under årets gång, nivåer som senast sågs under 90-talet. I ett försök att bromsa in prisökningar höjde Riksbanken styrräntan flera gånger under året, där den sista höjningen för året blev med hela 0,75 procent till 2,5 procent. Inflationen är prognostiserad att gå ner under 2023, men prognosen är fortsatt att styrräntan kommer höjas ytterligare något under det första halvåret 2023.

Den svenska ekonomin fortsatte relativt starkt under 2022 och BNP-tillväxten bedöms landa på 2,4 procent för året, mycket tack vare ett starkt första halvår. Prognoserna för 2023 är svaga och det är troligt att Sverige går mot en recession där tillväxten förväntas landa på ungefär -1,5 procent. År 2024 bedöms BNP-tillväxten åter vara positiv och landa på 1,5 procent.

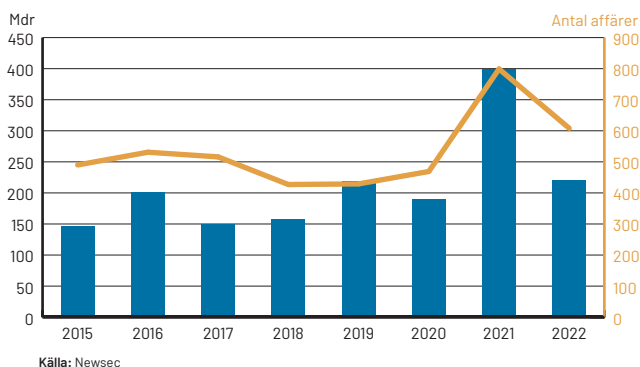
Makroekonomisk utveckling och prognos



Den svenska fastighetsmarknaden

2022 kunde som väntat inte mäta sig med 2021 års rekord, där en transaktionsvolym om 400 miljarder kronor noterades, men blev ändå ett starkt år mycket på grund av det starka första halvåret. Transaktionsvolymen uppgick till cirka 219,6 miljarder kronor och historiskt sett blev 2022 det näst starkaste året som uppmätts. Augusti månad blev dock en historiskt svag månad och marknaden som helhet svalnade märkbart under Q3. Det sista kvartalet noteras som en normalstark period då köpare och säljare hittade varandra i större utsträckning. Andelen utländska aktörer ökade under 2022 och uppgick till 24 procent, en klar ökning från 17 procent under 2021.

Transaktionsvolym per år

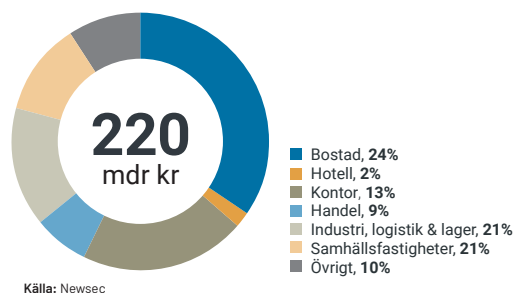


1) Källa: Newsec Research

Även fast den totala transaktionsvolymen inte nådde samma nivå som 2021 så gjordes det under 2022 ett antal historiskt stora transaktioner. Den största var när SBB sålde 49 procent av en nordisk portfölj för 11,8 miljarder kronor till den kanadensiska investeraren Brookfield. SBB var även säljare i den näst största transaktionen, då Kåpan Pension utnyttjade en option och köpte 50 procent av SBBs andel i Svenska Myndighetsbyggnader för cirka 8 miljarder kronor. I den tredje största affären, som var en strukturtransaktion, förvärvade Stenhus Randviken för ett värde som bedömdes till cirka 7 miljarder kronor.

Under 2022 blev segmentsfördelningen något annorlunda från tidigare år. Bostäder förblev dock fortsatt för det största segmentet och utgjorde 24 procent av den totala transaktionsmarknaden, jämfört med 35 procent 2021. Det näst största segmentet var samhällsfastigheter som under 2022 stod för 21,5 procent av andelen transaktioner följt av Logistik, lager och industrifastigheter som stod för 21 procent. Vidare stod kontorsfastigheter för 13 procent och handelsfastigheter för 9 procent.

Segmentsfördelning av transaktionsvolym, 2021



Stockholmsregionen var återigen det största området gällande transaktionsvolym under 2022, med cirka 41 procent av den totala volymen. Detta är något lägre jämfört med 2021 då Stockholmsregionen stod för 47 procent. Näst största geografiska segmentet var regionstäder med 28 procent, följt av Övriga Sverige med 17 procent.

Hyresbostäder

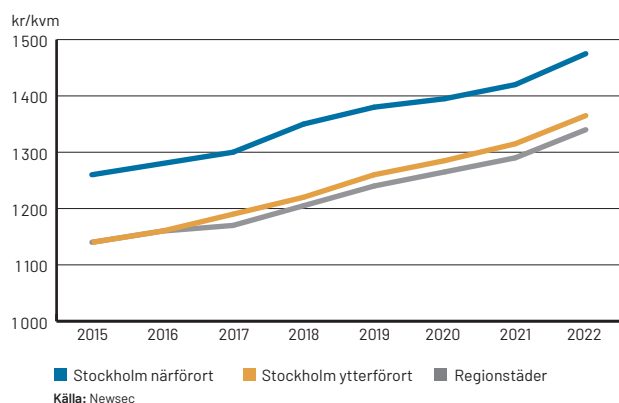
Bostäder var åter det mest efterfrågade segmentet hos investerarna under 2022 men minskade något i omfattning från föregående år. Under 2022 utgjorde bostadsaffärer 24 procent av transaktionsmarknaden, vilket är en minskning med 9 procent från 2021. Antalet renodlade bostadstransaktioner under året uppgick till 165, varav åtta affärer översteg en transaktionsvolym om 1 miljard kronor.

Under året har andelen transaktioner av nyproducerade bostadsfastigheter och bostadsprojekt i relation till det totala antalet transaktioner minskat till mycket låga nivåer. Förutsättningarna för bostadsmarknaden har förändrats hastigt sedan början av 2022 och utsikterna för bostadsbyggandet har försämrats. Året har varit präglad av ökande byggkostnader, finansieringskostnader och stigande avkastningskrav vilket försämrat byggherrarnas projektkalkyler avsevärt.

Enligt Boverkets byggprognos bedöms antalet bostäder med startbesked halveras från 2021 till 2023, där den stora prisökningen och beslutet om slopat investeringsstöd för hyresrätter och bostäder för studerande bedöms vara de största pådrivande faktorerna. Många delar av landet har under en längre tid varit drabbat av bostadsbrist och den stundande inbromsningen av bostadsbyggande kommer driva på bostadsbristen ytterligare. Således bedöms även den i princip obefintliga vakansgraden förbli låg.

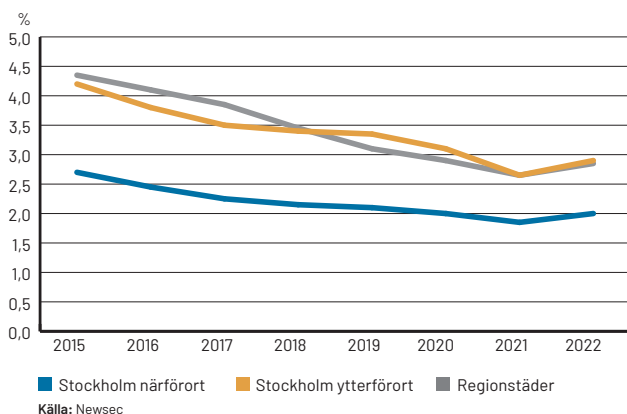
Även hyresutvecklingen för hyresrätter har påverkats av marknadsläget och hyrorna ökade relativt kraftigt under 2022. Den genomsnittliga hyreshöjningen för landet uppgick till cirka 4 procent och medelhyran för hyresbostäder i Stockholmsregionen var 1 475 kr/kvm/år för närförorter och 1 365 kr/kvm/ år för ytterförorter. Medelhyran för regionstäder uppgick till 1 340 kr/ kvm/år. Även om hyreshöjningen blev kraftig med historiska mått mätt var den långt under KPI-ökningen under året och således även hyreshöjningen inom övriga fastighetssegment. Oktoberindex, som används i fastighetsbranschen för uppräknig av indexerade hyresavtal, noterades på 10,9 procent.

Hyresutveckling – Hyresbostäder¹⁾



Efter en lång tid av vieldkompression har även direktavkastningskraven för bostadssegmentet ökat. Under 2021 uppgick avkastningskravet för successionsbostäder i Stockholm närförort till 1,85 procent, vilket kan jämföras med 2,00 procent för 2022. Avkastningskraven för segmentet tros fortsätta öka under de nästkommande åren.

Direktavkastning – Hyresbostäder¹⁾



1) Ej nyproduktion.

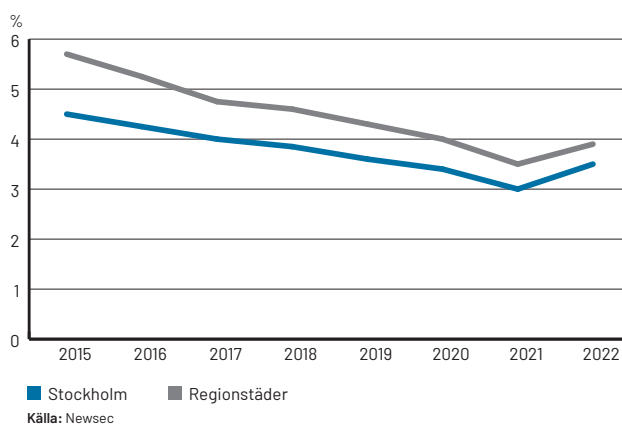
Samhällsfastigheter

Efterfrågan på samhällsfastigheter har ökat de senaste åren. På grund av den åldrande befolkningen kommer behovet av vård- och omsorgsboenden troligtvis också att fortsätta öka i framtiden. Redan nu finns det brist på dessa fastigheter, speciellt inom äldreomsorgen.

Samhällsfastigheter är ett av de mer attraktiva segmenten på den svenska fastighetsmarknaden. Trots att transaktionsmarknaden har svalnat under året har segmentet hållit sig starkt och betraktas som en fortsatt attraktiv och säker investering i ovissa tider. Kreditvärdiga hyresgäster tillsammans med långa hyreskontrakt bidrar till starka kassaflöden och således ett fortsatt eftertraktat segment bland investerare. Den relativt utbredda indexeringen av hyresavtal inom segmentet innebär också att hyrorna väntas öka i större utsträckning än inom exempelvis bostadssegmentet.

Under 2022 var samhällsfastigheter det näst starkaste segmentet och utgjorde 21% av den totala transaktionsvolymen. Detta beror delvis på SBBs försäljning av utbildningsfastigheter som kommunicerades under årets slut. Den totala transaktionsvolymen för samhällsfastigheter landade på 47,2 miljarder kronor, vilket är på en jämförbar nivå med rekordåret 2021, trots en mycket svagare totalvolym på transaktionsmarknaden under 2022. Direktavkastningskraven för de mest attraktiva äldreboendena ökade under året med ungefär 40 punkter och landade på cirka 3,50 procent vid årets slut på grund av det makroekonomiska och geopolitiska läget i världen.

Direktavkastning – Samhällsfastigheter

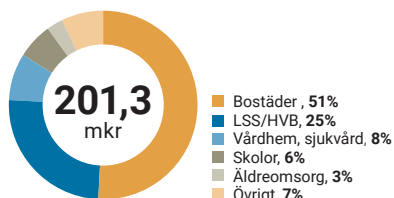


Faktorer som har bidragit till det ökande intresset för samhällsfastigheter i Sverige är den samhälleliga och demografiska utvecklingen med en ökande åldrande befolkning och växande barnkullar. Prognoser visar att Sveriges befolkning kommer att uppgå till cirka 11 300 000 personer år 2040. Den äldre befolkningen väntas växa förhållandevis mest. Bedömningen är att befolkningen i åldrarna 80 och äldre kommer att motsvara cirka 8 procent av den totala befolkningen år 2040, vilket är en markant ökning från dagens nivåer. Den demografiska utvecklingen kräver exempelvis ett utökat antal särskilda boenden, förskolor och hälso- och sjukvård. Därav krävs både modernisering av befintligt bestånd och även nyproduktion, där underhållet i många fall är relativt eftersatt, då myndigheter och kommuner har ett stort behov av nya och ändamålsenliga lokaler.

Våra fastigheter

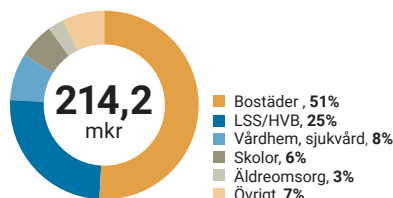
Per 31 december 2022 ägde Mofast 84 fastigheter i Sverige med en total uthyrningsbar area om 160 865 kvadratmeter. Beståndet, sett till intäkt, är jämnt fördelat mellan bostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Fastighetsvärdet uppgick till 3,8 miljarder kronor.

Intäkter per hyreskategori¹⁾



1) Intäktsfördelningen baseras på andel av total yta inom beståndet.

Kontraktuell årshyra inklusive tillägg²⁾



2) Kontraktuell årshyra inklusive tillägg, fördelat på andel av total yta inom beståndet.

Händelser under året

- En fastighetsportfölj om 193 lägenheter belägen i Globen, Uppsala och Örebro med ett underliggande fastighetsvärde om 376 miljoner kronor tillträdades den 4 februari 2022.
- En bostadsportfölj om 872 lägenheter belägen i Södertälje, med ett underliggande fastighetsvärde om 1 150 miljoner kronor, tillträdades den 25 februari 2022.
- Positivt planbesked erhöles för två fastigheter i Bagarmossen. Planbeskedet omfattar cirka 5 000 kvm BTA för bostäder och samhällsfastigheter.
- I Uppsala erhöles ett positivt planbesked för 2 000 kvm bostadsbyggrätter och i Haninge erhöles ett positivt planbesked för 4 000 kvm för samhällsfastighetsändamål.
- En icke-strategisk samhällsfastighet belägen i Eksjö avyttrades till lokal aktör.
- Överlåtelseavtal ingicks för två flerbostadsfastigheter i Örebro med en uthyrbar area om cirka 3 000 kvm. Transaktionen är ej villkorad finansiering.

Händelser efter årets utgång

- En icke-strategisk samhällsfastighet belägen i Kungsbacka har avyttrats till lokal aktör.
- Två flerbostadshus i Örebro med en uthyrbar area om cirka 3 000 kvm har den förste februari 2023 frånträtts och i samband med detta har viss överamortering skett.
- 700 mkr av skuldportföljen (34%) har förlängts och 230 mkr av skuldportföljen har räntesäkrats med swap-instrument.

Fastighetsportfölj

Fastighetsportföljen bestod den 31 december 2022 av 66 samhällsfastigheter och 18 bostadsfastigheter. Fastighetsportföljen har en geografisk tyngdpunkt mot Stockholms län, Västra Götalands län, Region Mälardalen, Södermanlands län och Skåne län. Portföljen, sett till intäkt, är jämnt fördelat mellan bostadsfastigheter och samhällsfastigheter.

Fastighetsförvaltning

Vi har under 2022 rustat organisationen för att själva kunna hantera den övergripande fastighetsförvaltningen. Under det fjärde kvartalet så valde vi även att ta hem hyresadministrationen.

Dessa steg har resulterat i en närmre och tätare dialog med våra hyresgäster där vi har lättare att fånga upp behov och önskemål kring hyresförhållandet. Dessa behov översätter vi till utvecklingsmöjligheter, utökad kontraktsduration, hyresgäst-anpassningar och andra värdeskapande aktiviteter.

Den tekniska förvaltningen utförs dels av egen personal men även av upphandlade samarbetspartners som assisterar med det löpande- och planerade underhållet. Nyckeln till att lyckas med samarbetet är att ha en tät dialog i nära samarbete med våra hyresgäster och samarbetspartners.

Investeringsverksamhet

Förvärv, nyproduktion och förädling ska ske med slutmålet att vara en långsiktig aktiv ägare och förvaltare. Respektive investering ska ske med tydligt fokus på kassaflöde, förvaltnings-effektivitet och ytterligare utvecklingsmöjligheter. Inom beståndet ska det kontinuerligt finnas goda projektutvecklingsmöjligheter som över tid kan addera värde och intäkt till portföljen.

Hyresgäster

Vårt bestånd innefattar drygt 2 300 hyresavtal fördelat på cirka 160 000 kvm uthyrbar yta. Sett till hyresintäkt hänför sig 55 procent till flerbostadsfastigheter, 22 procent till kommun, landsting eller region samt 23 procent till övriga samhällsfastighets-hyresgäster.

Mofast som hyresvärd

Vi värdesätter och värnar om våra hyresgäster. Oavsett om man hyr en lägenhet, lokal, p-plats eller en hel fastighet så ska vi vara en professionell, långsiktig och pålitlig hyresvärd och fastighetsägare.

Vi värnar om våra hyresgäster och en öppen och ärlig dialog med dem. Vi vet att våra hyresgäster uppskattar att vi har tydliga kontaktvägar med snabb och konkret återkoppling på felanmälningar, gemensamt ansvarstagande och en bra dialog.

Kundnytta

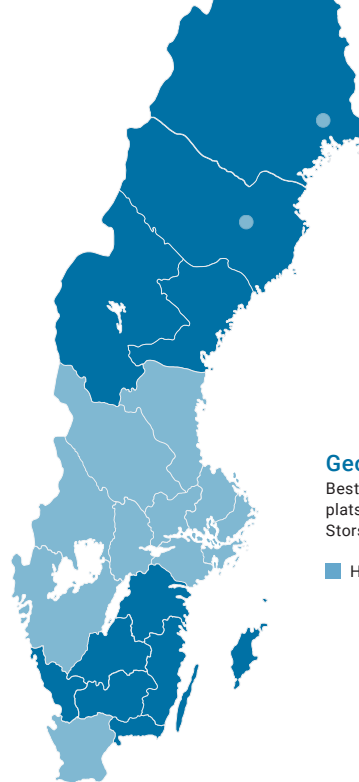
Vårt mål är att våra hyresgäster långsiktigt ska trivas hos oss. Detta gäller oavsett om man är privat- eller kommersiell hyresgäst. För kommersiella kunder handlar det om att skapa så bra förutsättningar som möjligt för kundens verksamhet. För att Mofast ska kunna erbjuda det försöker vi erbjuda attraktiva och konkurrenskraftiga hyresavtal som ökar långsiktigheten.

Antal fastigheter

84

Uthyrningsbar area, kvm

160 865



Geografiskt fokus

Beståndet är beläget på attraktiva platser med ett geografiskt fokus mot Storstockholmsregionen och Mälardalen.

■ Här finns våra fastigheter.

Hur skapar vi kundnytta?

Kundnytta skapas på olika sätt. Vi arbetar aktivt med stödsystem som ska hjälpa både kunden och oss. Det kan handla om professionell service för hantering av fel och service som utifrån prioritet ska hanteras så skyndsamt som möjligt. Det gäller allt från felanmälan till uppdatering och slutrapport när ärendet är åtgärdat. Det kan även handla om stöd i form av telefonservice, hjälp vid flytt, störningar i fastigheten osv.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2022	2021
Antal Fastigheter	84	75
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	3 771	2 192
Uthyrningsbar area kvm	160 865	83 804
Samhällsfastigheter	66 424	75 553
Bostadsfastigheter	94 441	8 251
Hysesintäkter per m ² , kr	1 251	1 331
Fastighetskostnader per m ² , kr	492	477
Driftnetto per m ² , kr	760	854

10 största hyresgästerna¹⁾

Per 31 december 2022	Kontraktshyra inklusive tillägg, kr	% av totala hyresintäkter
Nytida AB	14 699 646	7
Flens Kommun	11 964 618	6
Haninge Kommun	6 102 781	3
Stockholms Kommun	4 103 163	2
Frösunda Omsorg AB	4 036 623	2
Älvdalens Kommun	3 832 126	2
Förskoleteamet Helianthus AB	3 316 767	2
Region Sörmland	2 894 123	1
Kristinehamns Kommun	2 778 121	1
International Swedish School AB	2 719 604	1
Totalt 10 största hyresgästerna	56 447 572	26
Övriga kommersiella hyresgäster	40 334 499	19
Bostadshyresgäster	117 430 732	55
Totalt	214 212 803	100

1) Fördelat på kontraktuell årshyra inklusive tillägg.



Opalen 5, Södertälje

Fastighetsbeståndets utveckling

- Utveckling av befintligt bestånd består både av om- och tillbyggnationer i bolagets befintliga fastighetsportfölj. Detta materialiseras i form av identifiering av outnyttjad yta i en fastighet som sedan omvandlas till attraktiva lägenheter eller lokaler.
- Investering i befintligt bestånd syftar till att både öka intäkterna och minska kostnaderna. Det kan innebära investering i bland annat värme- och kylsystem, vilket både sänker driftskostnaderna, minskar klimatavtrycket samt bidrar till att höja värdet på beståndet.
- Projektutveckling innefattar nybyggnation av utvecklingsbar yta. Per den 31 december 2022 uppgick byggrättsportföljen till cirka 51 700 kvm BTA. Portföljen kommer att fortsätta addera värde framgent genom byggnation av byggrätterna.

Konsolidering och tillväxt

Vår ambition över tid är tillväxt men i närtid konsolidering. Fokus kommer vara att växa inom rätt region, med rätt geografiskt läge där det finns ett bedömt kommande underskott och en förtätningspotential som matchar Mofasts befintliga bestånd.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastigheter värderas löpande av externa, auktoriserade fastighetsvärderare. Fastigheterna redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Marknadsvärdet per den 31 december 2022 uppgick till 3,8 miljarder kronor.

Värderingspolicy

För att redovisa ett verkligt värde av bolagets fastigheter genomförs en uppdaterad värdering av hela beståndet under en period om 12 månader. Samtliga externa värderingspersoner ska av Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF, eller Samhällsbyggarna, vara auktoriserade.

Investeringar- och utveckling i befintligt bestånd 2022

- Bergvärme installerades i fastigheten Orresta i Flen. Fastigheten omfattar 9 800 kvm och installationen kommer sänka energianvändningen, skapa ett bättre inomhusklimat och därmed minska Mofast klimatavtryck med 780 ton koldioxid per år.
- Renoveringen av fastigheten Rapsen i Södertälje påbörjades (slutfördes i början av 2023) i samband med att ett nytt 10-års avtal tecknades med Frösunda Omsorg.
- Anpassningen av fastigheten Färgfotot i Stockholm påbörjades (slutförs under 2023) i samband med ett nytt 15-års avtal som tecknades med Stockholm Stad.
- Genomgång av elförbrukningen i samtliga fastigheter. Ett förbrukningsavtal tecknades med Enea Services AB som försörjer bolaget med förnybar el.
- Ett antal utredningar har genomförts av Mofast som syftar till att sänka energiförbrukningen alternativt byta ut ineffektiva energislag. Detta resulterade i ett antal projekt som kommer startas upp och slutföras under 2023.
- ROT-projekt för standardhöjning av lägenheter i beståndet genomfördes i totalt cirka 20 lägenheter.
- Avtal för installation av fiber i ett antal fastigheter tecknades, installationen kommer slutföras under första halvåret 2023.



Färgfotot 3, Stockholm, renoveringsprojekt

Vi har under 2022 tecknade ett nytt 15-årigt hyresavtal med Stockholms Stad. Stockholms Stad kommer att bedriva stödboende och avtalet omfattar hela fastigheten.

Byggnaden totalrenoveras både in- och utvändigt. Samtidigt tillskapas en ny lägenhet inom allmänna utrymmen. I och med detta utökas den uthyrbara arean med cirka tio procent.

Renoveringarna omfattar uppgradering av allmän teknik, så som ventilation, fiber, el, vvs samt installation av sprinkleranläggning.

Arbetet påbörjades under hösten 2022 och hyresgästen kommer att tillträda fastigheten under maj 2023.



Fastighetsförteckning

Fastighet	Län	Kategori	Uthyrbar area
Bostadsfastigheter			
Södertälje Rajgräset 2	Stockholms län	Bostäder	22 531
Södertälje Opalen 5	Stockholms län	Bostäder	18 044
Södertälje Båthuset 2	Stockholms län	Bostäder	11 776
Södertälje Taket 6	Stockholms län	Bostäder	9 883
Södertälje Tranbäret 2	Stockholms län	Bostäder	1 889
Solna Flustret 10	Stockholms län	Bostäder	716
Stockholm Bergborren 2	Stockholms län	Bostäder	817
Stockholm Bromsen 3	Stockholms län	Bostäder	615
Stockholm Högklippan 7	Stockholms län	Bostäder	746
Stockholm Nipfjället 8	Stockholms län	Bostäder	675
Stockholm Papperskniven 10	Stockholms län	Bostäder	708
Stockholm Skrubbyveln 5	Stockholms län	Bostäder	2 259
Stockholm Sticksågen 1	Stockholms län	Bostäder	2 194
Stockholm Kolonnaden 1	Stockholms län	Bostäder	2 417
Uppsala Luthagen 48:1	Uppsala län	Bostäder	2 753
Uppsala Luthagen 49:2	Uppsala län	Bostäder	4 758
Örebro Hampan 1	Örebro län	Bostäder	1 759
Örebro Hampan 15	Örebro län	Bostäder	1 458
Summa Bostadsfastigheter			85 998
Samhällsfastigheter			
Älvdalen Särnaby 122.1	Dalarnas län	Vårdhem/Sjukvård	6 383
Gagnef Skogen 3.72	Dalarnas län	Gruppbostad	602
Hudiksvall Iggesund 14.269	Gävleborgs län	Vårdhem/Sjukvård	3 190
Ljusdal Kramsta 1.26	Gävleborgs län	Gruppbostad	2 500
Boden Sävast 9.21	Norrbottnens län	Gruppbostad	3 054
Hässleholm Vittsjö 117.1	Skåne län	Gruppbostad	403
Hässleholm Vittsjö 118.1	Skåne län	Gruppbostad	403
Hässleholm Kajan 4	Skåne län	Gruppbostad	403
Tomelilla Tomelilla 237.116	Skåne län	Gruppbostad	1 058
Tomelilla Brösarp 12.22	Skåne län	Vårdhem/Sjukvård	784
Hörby Överum 1	Skåne län	Vårdhem/Sjukvård	760
Tomelilla Eken 22	Skåne län	Gruppbostad	620
Ekerö Ekebyhov 1.157	Stockholms län	Gruppbostad	255
Ekerö Träkvista 4.29	Stockholms län	Gruppbostad	468
Haninge Hammar 1.11	Stockholms län	Gruppbostad	1 336
Haninge Täckeraåker 1.227	Stockholms län	Skola	916
Haninge Ålsta 1.9 & 3.28	Stockholms län	Gruppbostad	1 082
Huddinge Hönshuset 1	Stockholms län	Skola	1 077
Knivsta Knivsta 16.4	Stockholms län	Gruppbostad	340
Nacka Sicklaön 373.1	Stockholms län	Gruppbostad	456
Sigtuna Märsta 1.220	Stockholms län	Gruppbostad	495
Sigtuna Sigtuna 2.164	Stockholms län	Gruppbostad	973
Stockholm Artigheten 1	Stockholms län	Gruppbostad	408

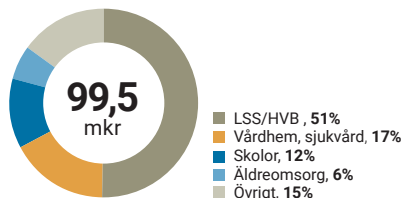
Fastighet	Län	Kategori	Uthyrbar area
Stockholm Brödspaden 6	Stockholms län	Skola	730
Stockholm Bysten 1	Stockholms län	Äldreomsorg	1 055
Stockholm Färgfot 3 (tomträtt)	Stockholms län	Gruppbostad	729
Stockholm Hastighetsmätaren 6	Stockholms län	Gruppbostad	245
Stockholm Kaninholmen 1	Stockholms län	Gruppbostad	248
Stockholm Modet 1	Stockholms län	Gruppbostad	408
Södertälje Filen 6	Stockholms län	Gruppbostad	1 122
Södertälje Noshörningen 9	Stockholms län	Gruppbostad	450
Södertälje Rapsen 2	Stockholms län	Gruppbostad	500
Upplands Bro Finnsta 2.25	Stockholms län	Gruppbostad	1 072
Upplands Väsby Eds Prästgård 1.81	Stockholms län	Gruppbostad	200
Upplands Väsby Eds Prästgård 1.92	Stockholms län	Gruppbostad	302
Upplands Väsby Övra Runby 2.343	Stockholms län	Gruppbostad	323
Flen Lästen 10	Södermanlands län	Skola/Vård/Bostäder	16 032
Flen Orresta 2.28	Södermanlands län	Äldreomsorg/Bostäder	9 743
Uppsala Svartbäcken 42.9	Uppsala län	Gruppbostad	466
Enköping Villbergaby 6.64	Uppsala län	Gruppbostad	360
Kristinehamn Balder 2	Värmlands län	Gruppbostad	753
Eda Svanen 1	Värmlands län	Gruppbostad	441
Forshaga Östra Dejefors 1.18	Värmlands län	Gruppbostad	432
Hammarö Götetorp 3.180	Värmlands län	Gruppbostad	403
Hammarö Götetorp 3.182	Värmlands län	Gruppbostad	441
Sunne Åmberg 6.232	Värmlands län	Gruppbostad	451
Sunne Åmberg 6.251	Värmlands län	Gruppbostad	444
Säffle Skumplogen 1	Värmlands län	Gruppbostad	409
Säffle Ökne 3.17	Värmlands län	Gruppbostad	448
Silbodals Prästgård 1.173+174	Värmlands län	Gruppbostad	403
Kil Prästbol 1.76	Värmlands län	Gruppbostad	449
Kristinehamn Vänersvik 6.93	Värmlands län	Gruppbostad	521
Lycksesle Kyrkan 4	Västerbottens län	Gruppbostad	700
Västerås Ingrid 5	Västmanlands län	Gruppbostad	540
Grästorp Tammstorp 1.17	Västra götalandets län	Gruppbostad	2 035
Gullspång Hova 3.95	Västra götalandets län	Gruppbostad	330
Götene Gitarren 2 & 3	Västra götalandets län	Gruppbostad	372
Götene Sil 18.2	Västra götalandets län	Gruppbostad	494
Mölnadal Stretered 1.180	Västra götalandets län	Gruppbostad	272
Mölnadal Stretered 1.186	Västra götalandets län	Gruppbostad	272
Mölnadal Stretered 1.187	Västra götalandets län	Gruppbostad	210
Tibro Tapetsören 21	Västra götalandets län	Gruppbostad	403
Kungsbacka Strömmen 1	Västra götalandets län	Gruppbostad	300
Kungsbacka Vinkeln 12	Västra götalandets län	Gruppbostad	300
Falköping Friggeråker 27.2	Västra götalandets län	Gruppbostad	581
Örebro Orsjön 3	Örebro län	Gruppbostad	512
Summa Samhällsfastigheter			74 867¹⁾
Summa Fastigheter			160 865

1) Inklusive bostäder i Flen.

Samhällsfastigheter

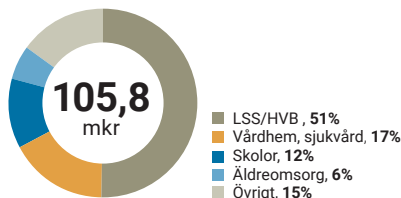
Per 31 december 2022 ägde Mofast 66 samhällsfastigheter i Sverige, varav merparten bestod av LSS och HVB-hem. Hyresintäkterna uppgick till cirka 100 miljoner kronor på årsbasis, vilket står för knappt 50 procent av Mofasts totala hyresintäkter.

Intäkter per hyreskategori¹⁾



1) Intäktsfördelning baseras på andel av total yta inom beståndet.

Kontraktuell årshyra per hyreskategori²⁾



2) Kontraktuell årshyra inklusive tillägg, fördelat på andel av total yta inom beståndet.

Händelser under året

- En icke-strategisk samhällsfastighet belägen i Eksjö avyttrades till lokal aktör.

Händelser efter årets utgång

- En icke-strategisk samhällsfastighet belägen i Kungsbacka avyttrades till en lokal aktör.

Marknaden¹⁾

Efterfrågan på samhällsfastigheter har ökat de senaste åren. På grund av den åldrande befolkningen kommer behovet av vård- och omsorgsboenden troligtvis också att fortsätta öka i framtiden. Redan nu finns det brist på dessa fastigheter, speciellt inom äldreomsorgen.

Samhällsfastigheter är ett av de mer attraktiva segmenten på den svenska fastighetsmarknaden. Trots att transaktionsmarknaden har svalnat under året har segmentet hållit sig starkt och betraktas som en fortsatt attraktiv och säker investering i ovissa tider. Kreditvärdiga hyresgäster tillsammans med långa hyreskontrakt bidrar till starka kassaflöden och således ett fortsatt eftertraktat segment bland investerare. Den relativt utbredda indexeringen av hyresavtal inom segmentet innebär också att hyrorna väntas öka i större utsträckning än inom exempelvis bostadssegmentet.

Under 2022 var samhällsfastigheter det näst starkaste segmentet och utgjorde 21 procent av den totala transaktionsvolymen. Detta beror delvis på SBBs försäljning av utbildningsfastigheter som kommunicerades under årets slut. Direktavkastningskraven för de mest attraktiva äldreboendena ökade under året med ungefär 40 punkter och landade på cirka 3,50 procent vid årets slut på grund av det makroekonomiska och geopolitiska läget i världen.

Demografiska faktorer leder till ökat behov

Faktorer som har bidragit till det ökande intresset för samhällsfastigheter i Sverige är den samhälleliga och demografiska utvecklingen med en ökande åldrande befolkning och växande barnkullar. Prognoser visar att Sveriges befolkning kommer att uppgå till cirka 11 300 000 personer år 2040. Den äldre

befolkningen väntas växa förhållandevis mest. Bedömningen är att befolkningen i åldrarna 80 och äldre kommer att motsvara cirka 8 procent av den totala befolkningen år 2040, vilket är en markant ökning från dagens nivåer. Den demografiska utveckling kräver exempelvis ett utökat antal särskilda boenden, förskolor och hälso- och sjukvård. Därav krävs både modernisering av befintligt bestånd och även nyproduktion, där underhållet i många fall är relativt eftersatt, då myndigheter och kommuner har ett stort behov av nya och ändamålsenliga lokaler.

Våra samhällsfastigheter

Våra 66 samhällsfastigheter har en god geografisk spridning över Sverige och är huvudsakligen i storleksordningen mellan 200 kvm och 3 000 kvm.

De flesta av våra samhällsfastigheter är multifunktionshus och enkla att anpassa till nya verksamheter. Detta ger oss stor flexibilitet att lätt ändra inriktning på fastigheterna och möta våra hyresgästers nuvarande och kommande behov.

Långa hyreskontrakt

I samhällsfastighetsportföljen är de huvudsakliga hyresgästerna kommuner och privata vårdbolag så som Nytida, Attendo och Frösunda Omsorg.

Fastigheterna inrymmer bland annat LSS-boenden, HVB-hem, äldreomsorg och förskolor.

Genom nära och täta relationer med våra hyresgäster har vi möjlighet att fånga upp behov och önskemål kring hyresförhållandet. Dessa behov och önskemål försöker vi systematiskt att konvertera till kloka investeringar och längre kontraktuella hyresperioder som leder till högre hyra och längre hyresduration. Vid årsskiftet uppgick denna till 4,9 år (4,8).

Förvaltning

Vi har under 2022 tagit hem den övergripande förvaltningen, den ekonomiska förvaltningen och hyresadministrationen av våra samhällsfastigheter. Målsättningen är att komma närmre våra fastigheter och våra hyresgäster för att på så sätt kunna fatta mer välgrundade beslut. Genom att möta och samarbeta med våra hyresgäster utvecklar och stärker vi våra relationer. Sammantaget så ser vi ett stort framtida mervärde i vår långsiktiga insourcade förvaltningsstrategi. Den tekniska förvaltningen utförs av upphandlade samarbetspartners som assisterar med det löpande- och planerade underhållet.

1) Källa: Newsec

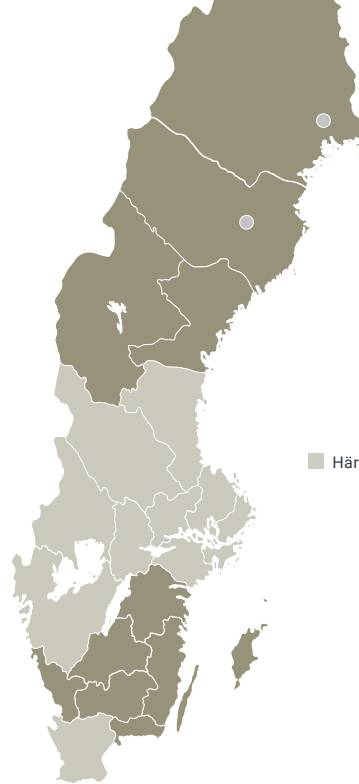
Antal fastigheter

66

Hyresduration, år

4,9

■ Här finns våra samhällsfastigheter.



Utveckling

Utvecklingspotentialen inom vår samhällsfastighetsportfölj handlar om att förstå våra kundens behov och att kunna tillmötesgå dessa önskemål, att investera för att öka våra hyresintäkter och sänka våra kostnader, att finna outnyttjad potential samt att identifiera vidare utvecklingsmöjligheter i närmiljön. Ett bra samarbete med hyresgäster, grannar, leverantörer och kommuner skapar möjligheter som kan leda till långa hyreskontrakt och ökad intjäning.

Kundrelation – samhällsfastigheter

Vi upprätthåller, vårdar och utvecklar relationen med våra hyresgäster med målet att skapa ett bra och nära samarbete som i förlängningen skapar nöjdare kunder och effektivare förvaltning. En förutsättning för detta är vår kunskap om fastigheterna som vi överför till våra hyresgäster och som hjälper oss att skapa de bästa förutsättningarna för både oss som hyresvärd och för våra hyresgäster.

Det kan handla om att installera laddpunkter för hemtjänstpersonal, både för elbilar och cyklar. Bygga långsiktigt ändamålsenliga lägenheter i LSS boende på ett vis som förvaltningsmässigt minskar onödigt slitage och därigenom öka trivselen för hyresgästen, eller att anpassa renoveringar i ett särskilt boende så att störningen i verksamheten ska bli så minimal som möjligt.

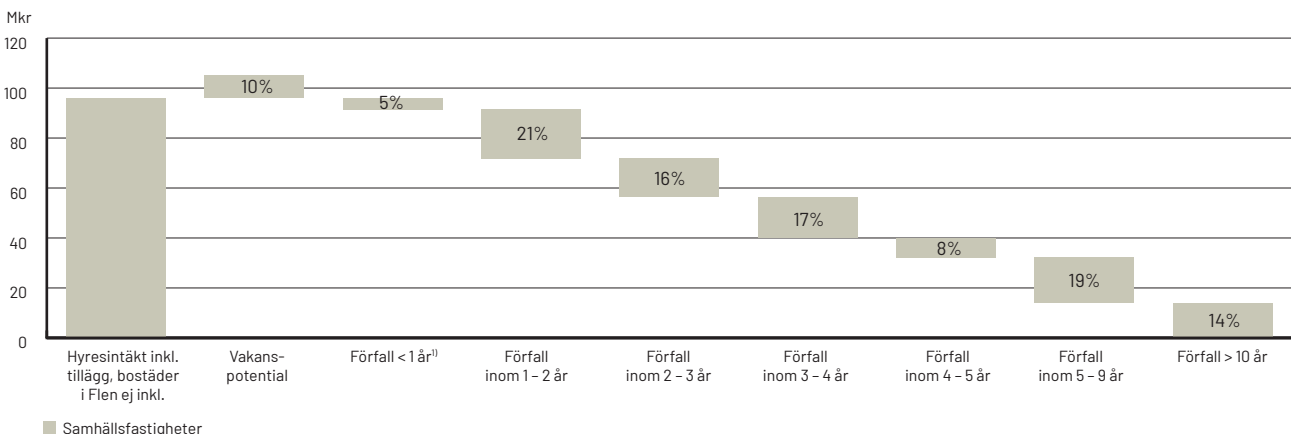
Vi vill att hyresgästerna ska ha möjlighet att utvecklas och långsiktigt växa tillsammans med Mofast.

Samhällsfastigheter

Län	Antal fastigheter	Area, kvm	Andel av area, %
Södermanlands län	2	25 775	34,4
Stockholms län	24	15 190	20,3
Dalarnas län	2	6 985	9,3
Västra Götalands län	11	5 569	7,4
Gävleborgs län	2	5 690	7,6
Värmlands län	12	5 595	7,5
Skåne län	7	4 431	5,9
Norrbottnens län	1	3 054	4,1
Uppsala län	2	826	1,1
Västerbottens län	1	700	0,9
Örebro län	1	512	0,7
Västmanlands län	1	540	0,7
Totalt	66	74 867¹⁾	

1) Inklusive bostäder i Flen

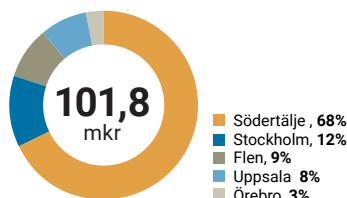
Förfalloperiod hyresintäkter samhällsfastigheter



Bostadsfastigheter

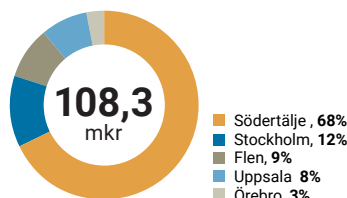
Per 31 december 2022 ägde Mofast 18 bostadsfastigheter belägna i Stockholmsområdet, Örebro, och Uppsala med en uthyrbar area om knappt 95 000 kvm.

Intäkter per ort¹⁾



1) Intäktsfördelning baseras på andel av total yta inom beståndet.

Kontraktuell årshyra per ort²⁾



2) Kontraktuell årshyra inklusive tillägg, fördelat på andel av total yta inom beståndet.

Händelser under året

- En fastighetsportfölj om 193 lägenheter belägen i Globen, Uppsala och Örebro med ett underliggande fastighetsvärde om 376 miljoner kronor tillträdades den 4 februari 2022.
- En bostadsportfölj om 872 lägenheter belägen i Södertälje, med ett underliggande fastighetsvärde om 1 150 miljoner kronor, tillträdades den 25 februari 2022.
- Överlåtelseavtal ingicks för två flerbostadsfastigheter i Örebro med en uthyrbar area om cirka 3 000 kvm. Transaktionen är ej villkorad finansiering.

Händelser efter årets utgång

- Två flerbostadshus i Örebro med en uthyrbar area om cirka 3 000 kvm frånträdades den 1 februari 2023.

Marknaden¹⁾

Förutsättningarna för bostadsmarknaden har förändrats hastigt sedan början av 2022 och utsikterna för bostadsbyggandet har försämrats. Året har präglats av ökande byggkostnader, finansieringskostnader och stigande avkastningskrav vilket försämrat byggherrarnas projektkalkyler avsevärt.

Enligt Boverkets byggprognos bedöms antalet bostäder med startbesked halveras från 2021 till 2023, där den stora prisökningen och beslutet om slopat investeringsstöd för hyresrätter och bostäder för studerande bedöms vara de största pådrivande faktorerna. Många delar av landet har under en längre tid varit drabbat av bostadsbrist och den stundande inbromsningen av bostadsbyggande kommer driva på bostadsbristen ytterligare. Således bedöms även den i princip obefintliga vakansgraden förbli låg.

Även hyresutvecklingen för hyresrätter har påverkats av marknadsläget. Den genomsnittliga hyreshöjningen för landet uppgick till cirka 4 procent och medelhyran för hyresbostäder i Stockholmsregionen var 1475 kr/kvm/år för närförorter och 1 365 kr/kvm/år för ytterförorter. Medelhyran för regionstäder uppgick till 1 340 kr/kvm/år. Även om hyreshöjningen blev kraftig med historiska mått mätt var den långt under KPI-ökningen under året och således även hyreshöjningen inom övriga fastighetssegment. Oktoberindex, som används i fastighetsbranschen för uppräkningsindex av indexerade hyresavtal, noterades på 10,9 procent.

Efter en lång tid av yldkompression har även direktavkastningskraven för bostadssegmentet ökat. Under 2021 uppgick avkastningskravet för successionsbostäder i Stockholm närförort till 1,85 procent, vilket kan jämföras med 2,00 procent för 2022. Avkastningskraven för segmentet tros fortsätta öka under de nästkommande åren.

Bostäder var åter det mest efterfrågade segmentet hos investerarna under 2022 men minskade något i omfattning från föregående år. Andelen transaktioner av nyproducerade bostadsfastigheter och bostadsprojekt i relation till det totala antalet transaktioner har minskat till mycket låga nivåer.

Mofasts bostadsfastigheter

Vårt bostadsbestånd är beläget i Stockholm (198 lägenheter), Södertälje (872 lägenheter), Uppsala (95 lägenheter), Örebro (44 lägenheter) och Flen (125 lägenheter). Vår bedömning är att detta är starka orter som kommer påvisa låga vakanser, stabila hyresökningar och låg volatilitet över tid.

Utveckling av befintliga fastigheter

Inom befintligt bestånd jobbar vi aktivt med att tillskapa ytterligare uthyrbar area och vi har i dagsläget möjlighet att tillskapa 1 850 kvm inom bygglovspliktig verksamhet.

Tillskapandet av ytterligare uthyrbar area sker primärt i samband med att övrig renovering utförs; det vill säga vi byter plats och optimerar förråd, tvättstugor och teknikutrymmen i samband med övriga renoveringar.

Detta resulterar i en högre kvalitet, en förbättrad boendemiljö och ökad trivsel, vilket i sin tur till lägre driftkostnader, bibehållet eller högre fastighetsvärde och förbättrat driftnetto.

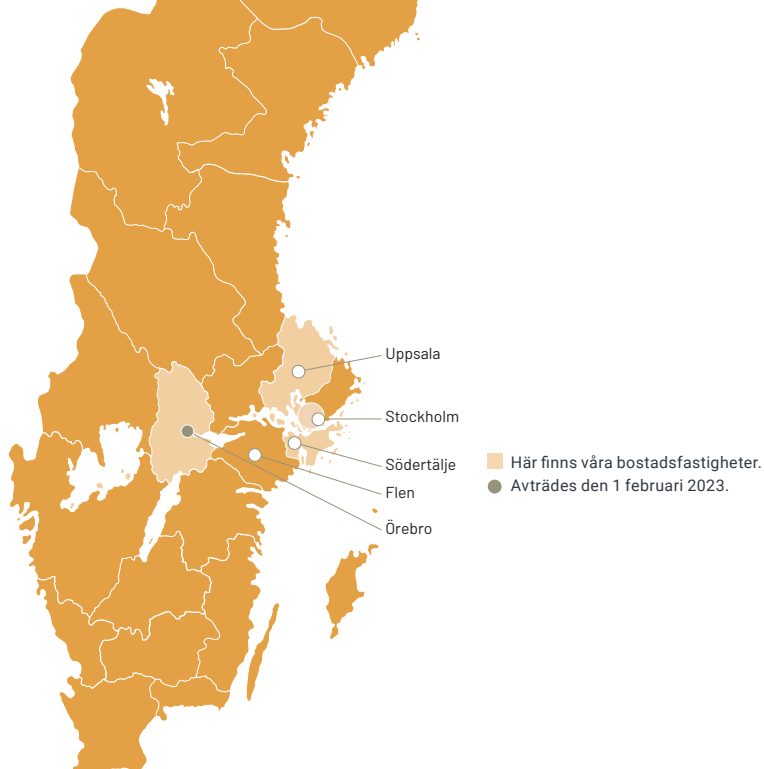
1) Källa: Newsec

Antal fastigheter

18

Antal lägenheter

1 336



Förvaltning

Vi har under 2022 tagit hem den ekonomiska förvaltningen och hyresadministrationen av våra bostadsfastigheter. Vår hyresgästdialog har intensifierats vilket i sin tur har lett till att vi har skapat gemensamhetsmöten, informationsmöten i samarbetet med Polis och andra trygghets- och trivselåtgärder i våra bostadsområden. Vi har digitaliserat vår hyresprocess i syfte att minska administration, pappersarbete och miljöavtryck samtidigt som vi har skapat ytterligare kommunikationsvägar för våra hyresgäster. Sammantaget så ser vi ett stort framtida mervärde i vår långsiktiga insourcade förvaltningsstrategi.

Effektivisera och utveckla

Under året har vi påbörjat processen kring vårt hållbarhetsarbete och vi har identifierat ett antal åtgärder som ska genomföras i våra fastigheter. Hållbarhetsarbeten handlar om allt från att installera bergvärme och tilläggsisolera byggnaderna till mindre åtgärder såsom att installera rörelsedetektorer för att minska elförbrukningen och öka trygghetskänslan. Inom bostadsfastigheterna arbetar vi inom en rad områden för att effektivisera, utveckla och förbättra nyttjandegraden.

I vår bostadsportfölj försöker vi successivt tillskapa ytterligare bostäder för att på så vis öka husens nyttjandegrad. När ombyggnationen sker renoveras även andra delar i fastigheten; fiber installeras, gamla träförråd ersätts med nya, säkrare gallerförråd, som dessutom minskar risken för brand och förbättrar ventilationen i förrådsutrymmena. Vi installerar nya effektivare tvättstugor, utvärderar om 3-glasfönster ska monteras och delar av huset tilläggsisoleras. Tekniken går över och moderniseras samt modern styr- och reglerteknik installeras. På så vis kan vi skapa nya bostäder i tillväxtorter där det råder bostadsbrist, vilket även ger en minskad klimatpåverkan då vi inte tar ytterligare grönområden i anspråk.

Kundrelation – bostäder

Vi arbetar ständigt med att underlätta vardagen för våra hyresgäster genom en aktiv och närvarande förvaltning och fastighetsutveckling. Genom att skapa så bra förutsättningar som möjligt oavsett var våra hyresgäster bor. Samtidigt arbetar vi aktivt med vår förvaltning för att skapa goda boendemiljöer.

Bra kundrelationer innehåller olika saker; det kan dels handla om sättet som man betalar sin hyra, eller tiden det tar innan man får hjälp med något som gått sönder i ens lägenhet. Men också hur närmiljön ser ut, hur man arbetar för att skapa trygghet och

öppenhet och hur man till exempel källsorterar. Möjligheten till förvaring, laddning av elbil, inomhusklimat och trivsel. Vi arbetar för att vara synliga i och runt våra fastigheter för att skapa interaktion med våra hyresgäster.

Våra bostadsfastigheter

Fastighetsbeteckning	Område	Antal lägenheter
Solna Flustret 10	Solna	11
Stockholm Bergborren 2	Bromma	12
Stockholm Bromsen 3	Johanneshov	12
Stockholm Högklippan 7	Bromma	13
Stockholm Nipfjället 8	Bromma	12
Stockholm Papperskniven 10	Midsommarkransen	15
Stockholm Sticksågen 1	Gubbängen	40
Stockholm Skrubbyveln 5	Gubbängen	37
Stockholm Kolonnaden 1	Globen	46
Flen Lästen 10	Flen	86
Flen Orresta 2:38	Flen	39
Södertälje Båthuset 2	Södertälje	145
Södertälje Opalen 5	Södertälje	240
Södertälje Rajgräset 2	Södertälje	346
Södertälje Taket 6	Södertälje	117
Södertälje Tranbäret 2	Södertälje	24
Uppsala Luthagen 48:1	Uppsala	45
Uppsala Luthagen 49:2	Uppsala	52
Örebro Hampan 1 ¹⁾	Örebro	19
Örebro Hampan 15 ¹⁾	Örebro	25
TOTALT		1 336

1) Avträdades den 1 februari 2023.

Energibesparande åtgärder

Lästen 10

I Flen Centrum äger vi en blandfastighet om cirka 16 000 kvm som innehåller vårdcentral, kontor, butiker, skola, samt drygt 80 lägenheter.

Mediaförbrukningen har analyserats och vi har funnit ett stort injusterings- och optimeringsbehov. Under 2022 så har vi genomfört denna analys samt vidtagit åtgärder för att justera in undercentralen så att denna fungerar mer effektivt och energibesparande.

Våren 2022 genomfördes en ombyggnation av fjärrvärmeanläggningen. Systemet har sedermera effektiviserats ytterligare och fintrimmats mot de verksamheterna som bedrivs i byggnaden. Det gamla systemet hade en trubbig styrning som resulterade i att mycket värme gick till spillo. Ombyggnationen samt injusteringen av fjärrvärmens har resulterat i cirka 50 procent sänkt värmeförbrukning i jämförelse med föregående år.

Hösten 2022 analyserades kylanläggningen i byggnaden och dess prestanda och förbrukning mättes upp. I samband med analysen konstaterades det att det fanns olika förbättringsmöjligheter och åtgärder som kunde utföras. Anpassningarna gjordes efter de verksamheter som bedrivs i byggnaden. Som ett resultat av dessa åtgärder har vi åstadkommit en el-energibesparing om cirka 15 procent per månad jämfört med föregående år.

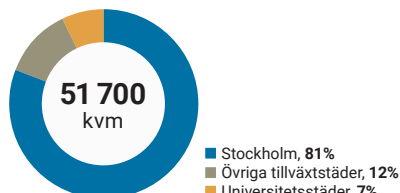




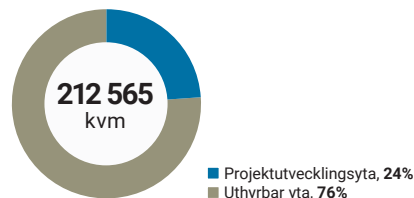
Projektutveckling

Per 31 december 2022 har vi identifierat en projektportfölj om cirka 51 700 kvm BTA. Byggrättsportföljen kommer successivt att konverteras till nya byggnader och på så vis adderas mervärde till befintligt bestånd.

Projektutvecklingsportfölj 31 december 2022



Projektutvecklingsportfölj 31 december 2022



Projektutveckling

Projektutveckling är en strategiskt viktig del av Mofasts verksamhet och vi arbetar aktivt med att finna ytterligare byggrätter inom befintligt bestånd genom att både driva detaljplanprocesser samt söka direktanvisningar.

Utvecklingsarbetet kräver uthållighet, tålmod och långsiktighet. För oss tar arbetet sin utgångspunkt i att över tid ta fram bolagets dolda värden. Detta ska ske med beaktande av vårt hållbarhetsarbete. Valet av byggnadssätt och utformning ska vara klimatsmart och leva upp till samhällets krav på hållbarhet. Inga kortsiktiga vinster får uppstå till priset av negativa hållbarhetskonsekvenser.

Vi har en stor förädlingspotential och genom framtagandet av ytterligare uthyrbar area och standardhöjande åtgärder kan vi skapa ett förbättrat driftnetto och en positiv värdeförändring över tid.

Projektportfölj

Vi analyserar löpande vår fastighetsportfölj som per den 31 december 2022 bestod av 160 865 kvm uthyrbar yta. Syftet med den löpande analysen är att finna ytterligare byggrättspotential som kan öka det den totala byggrättsportföljen.

Utvecklingspotentialen i befintliga fastigheter, antingen via effektivare nyttjandegrad av befintliga byggnader eller via komplettering med ny exploatering, uppgår till 51 700 kvm.

Övervägande del av denna volym är belägen inom Stockholmsregionen, vilket är en stabil marknad som karaktäriseras av goda hyresnivåer och låg vakansrisk. Inom denna byggvolym finns även de byggrätter som kan tillskapas genom utveckling av anslutande kommunal mark, så kallad direktanvisning.

Utvecklingen av våra byggrätter sker i linje med befintligt bestånd; bostadsfastigheter och samhällsfastigheter med fokus på vård, skola, omsorg och LSS-boenden.

Planprocesser

I de fastigheter vi identifierat en byggrättspotential finns goda förutsättningar att erhålla positiva planbesked som kan resultera i nya detaljplaner och efterföljande bygglov. Vår projektutveckling syftar både till att tillskapa ytterligare uthyrbar area men även till ett mer effektivt nyttjande av befintliga fastigheter och kringliggande infrastruktur. Detta leder till att kommunerna är angelägna och positiva i våra samarbeten, vilket kan resultera i skyndsamma planprocesser.

Under 2022 erhöll vi positiva planbesked från Stockholms stad om 4 000 kvm fördelade över två samhällsfastighetsprojekt och från Uppsala kommun om 2 000 kvm för förtätning av flerbostadsfastigheter.

Det är glädjande att våra analyser av dolda tillgångar i fastigheterna mottages positivt av kommuner runt om i landet.

Samarbete

Projektutvecklingsarbetet drivs genom ett väl utvecklat kontaktnät. I arbetet med kommunerna är det viktigt för oss att skapa byggrätter som harmoniserar med kringliggande bebyggelse och tar hänsyn till övriga intressenter. Samarbetet med kommunerna präglas av:

- Effektiv process
- Hänsyn till övriga intressenter
- Harmoni med kringliggande bebyggelse
- Fokus på hållbarhet

Hållbarhet

Vi är en samhällsaktör med ambitionen att genom vår verksamhet bidra till en långsiktig miljömässig- och samhällsmässig hållbarhet.

Detta ska ske genom att ställa krav på vårt eget arbete likväl som på våra hyresgäster och våra leverantörer. För att minska utsläppen på sikt, enligt samhällets ökande krav, krävs ett långsiktigt strukturerat arbete innehållande både effektiviseringar men också nya hållbara arbetssätt.

Med detta som utgångspunkt ska vi upprätta en affärs- och hållbarhetspolicy som ska ligga till grund för vårt långsiktiga arbete inom ESG. Arbetet kommer att bedrivas utifrån olika aspekter dels socioekonomiska, miljömässiga och organisatoriska men också utifrån vårt fastighetsbestånd och vår verksamhet.

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

Tidiga skeden	Planbesked	Granskning	Detaljplan	Bygglov	Produktion	Färdigställande	Totalt
16 000	33 000	1 000	1 000	700¹⁾	—	—	51 700
En identifierad utvecklingsmöjlighet	Kommunen har lämnat planbesked inför kommande detaljplanearbete	Kommunen har ställt ut planförslag för granskning	Detaljplan har vunnit laga kraft	Godkänt mark- eller bygglov inför byggstart	Byggrätt under projektering, upphandling, utförande eller produktion	Slutbesiktning / slutbesked inför hyresgästs tillträde	

1) Byggrätt om 700 kvm i Örebro Hampan.



Projektutveckling, Uppsala, Luthagen 48:1 & 49:2

Uppsala är en attraktiv kommun och befolkningen fortsätter att öka. I den närmaste framtiden räknar man med att det behövs 3 000 nya bostäder per år. De flesta av dessa bostäder ska enligt översiktsplanen byggas i Uppsala innerstad. Översiktsplanen för kv. Luthagen ger en stadsbildning med sluten kvartersstruktur. Utvecklingen ska ske genom att miljöer med låg utnyttjandegrad omvandlas till nya bostäder och verksamheter.

I projektutvecklingen kommer vi att tillskapa två volymer om cirka 2 000 kvm uthyrbar yta för vår fastighet, Luthagen 49:2. Därmed kommer kvarteret bli stängt och stadsbildningsplanen att uppfyllas.

Vi behöver varken ta ytterligare mark i anspråk eller komplettera med ny infrastruktur samtidigt vi höjer nyttjandegraden på befintlig fastighet.

Vår hållbarhetsagenda

I vår roll som fastighetsägare och fastighetsutvecklare är det viktigt att ha med hållbarhetsaspekten i varje del av verksamheten. Genom vårt dagliga arbete ska vi bidra till en långsiktig miljömässig- och samhällsmässig hållbarhet. Det ska ske genom att ställa krav på vårt eget arbete likväl som på våra hyresgäster och våra leverantörer.

Med detta som utgångspunkt har vi upprättat en intern affärs- och hållbarhetspolicy för åren 2023–2025 som ligger till grund för vårt långsiktiga arbete inom ESG. Arbetet kommer att bedrivas utifrån dels socioekonomiska, miljömässiga och organisatoriska aspekter men även utifrån vårt fastighetsbestånd och vår verksamhet. Ett av våra långsiktiga mål är att miljöcertifiera strategiskt förvaltade fastigheter i beståndet.

Hållbarhetsarbetet utgår från FNs Globala mål som sträcker sig fram till 2030. FN har identifierat fyra övergripande mål; att avskaffa extrem fattigdom, att minska ojämlikheter och orättvisor i världen, att främja rättvisa och fred i världen samt att lösa klimatkrisen. Dessa delas sedan in i 17 delmål som syftar till att lösa de övergripande målen.

Utifrån dessa 17 delmål har vi identifierat vilka mål som relaterar till vår verksamhet där vi kan påverka och göra skillnad.



Prioriterade områden

Förvaltning



Mofast förvaltar framtidens miljö och klimat genom att tillhandahålla energieffektiva lösningar som gynnar såväl hyresgäster som miljön. Förutom energibesparande åtgärder verkar vi även för att öka andelen förnybar energi genom att installera solceller och bergvärme.

Vi ska identifiera ett mätsätt, exempelvis miljöbyggnad i drift, som sedan ska implementeras löpande i bolagets bestånd.

I ett första skede ska Mofast under 2023 ta fram en sammanställning som innehåller elkälla, värmekälla och ventilationsstatus för samtliga fastigheter.

Vi ska identifiera nollvärdet för vår nuvarande förbrukning och sedan sätta ett mål för hur mycket denna förbrukning årligen ska reduceras. Utifrån detta ska en plan tas fram för ett antal energieffektiviseringsprojekt som ska genomföras.

Det långsiktiga målet är att all uppvärmning ska ske med förnybar energi. Detta sker, i de flesta fall, i nära samarbete med hyresgästen för att ta hänsyn till alla aspekter och för att nå full effekt. Mofast har påbörjat arbetet med att identifiera hållbarhetsmål med prioriterade entreprenörer och leverantörer. Under 2023 kommer mål att sättas för detta samarbete.

Projektutveckling



Mofast bedriver projektutveckling som på sikt ska resultera i nya byggnader med nya hyresgäster. I takt med att dessa processer mynnar ut i nya bygglov kommer vi att skapa delmål för nyproduktion som uppfyller marknadens krav- och förväntningar inom ESG.

Vi minskar vårt klimatavtryck genom exempelvis miljövänlig hantering av avfall, grönområden för alla, nya lekplatser, car-sharing tjänster och hållbar

infrastruktur. Infrastrukturen stödjer vi genom uppkopplade fastigheter, elbilsinfrastruktur, samt moderna uppvärmnings- och vvs system.

Vi ska även utveckla och verka för trygga och innovativa miljöer både på kort och lång sikt genom exempelvis trygghetsarbete i Södertälje via Hyresgästföreningen och Polis.

Verksamhet och organisation



Mofast upprätthåller en god standard inom verksamheten och tillser att våra hyresgäster kan bo och verka i en miljö fri från gifter och föroreningar samt erbjuder goda arbetsvillkor för anställda, konsulter och entreprenörer.

I våra anställningsprocesser ges alla samma chans. Vi uppmuntrar även våra samarbetspartners till detta och vi verkar för mångfald i alla led. Vi samarbetar med Samhall som leverantör i vissa

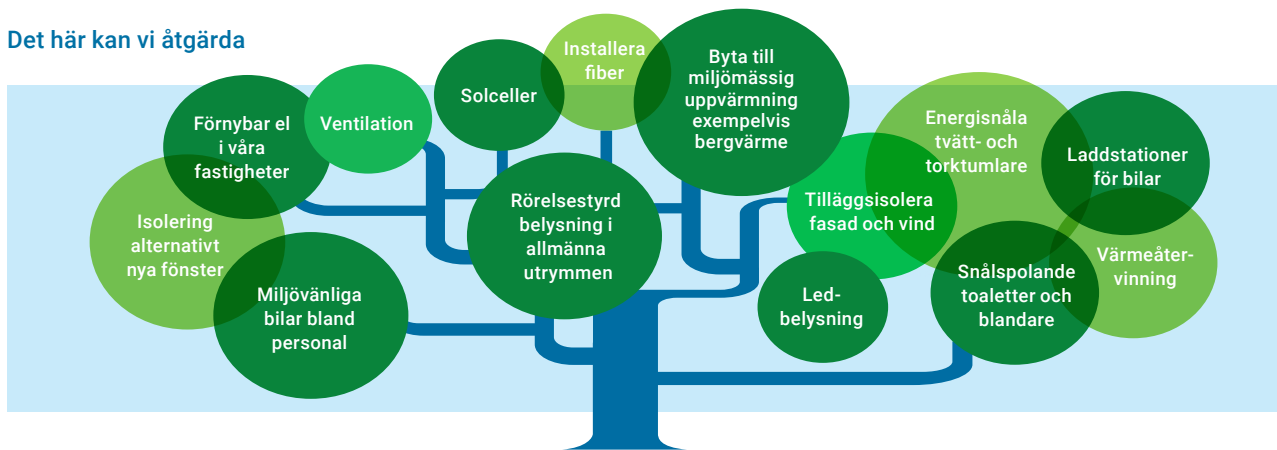
av våra fastigheter då vi anser att de utför en samhällstjänst genom att erbjuda människor med funktionsvariation arbete.

Genom att tillskapa nya ytor inom befintliga fastigheter bidrar Mofast med mindre avfall än vad som sker vid nyproduktion. Genom informationsutskick till våra hyresgäster uppmuntrar vi till källsortering, elbesparingar, och energibesparing för att åstadkomma en mer hållbar konsumtion.

Vårt hållbarhetsarbete

Genom vårt hållbarhetsarbete ska vi tillse att vår verksamhet minskar klimatpåverkan. Vi fokuserar på energieffektivisering och har identifierat ett antal åtgärder där vi kan påverka.

Det här kan vi åtgärda



Genomförda projekt 2022

Förvaltning

- Ineffektiva och kostnadskrävande energikällor utbyta i två fastigheter till miljövänlig och effektiv fjärrvärme.
- Renoveringsprojekt genomfört i en bostadsfastighet där renoveringen omfattade tilläggsisolering av fasad, byte av fönster, byte av fjärrvärmeväxlare och lägenhetsrenoveringar. Åtgärden resulterade i utöver energibesparingar även installation av mer energieffektiva produkter såsom nya vitvaror samt vattenbesparande vvs artiklar.
- Energieffektiviseringsprojekt genomförts i en av Mofasts större samhällsfastigheter. Inkluderar byte av kyl och värmeanläggningar till nya system som innebär avsevärd energibesparing. Projektet förväntas vara färdigt 2023 efter att ytterligare luftbehandlingsaggregat ska ersättas med nya vilket ytterligare minskar energianvändning. Hela projektet förväntas minska vårt koldioxidavtryck med 780 ton per år. Energieffektiviseringsarbetet leder även till att fastigheten kan certifiera enligt Miljöbyggnad i Drift.
- Fastighetsbeståndets alla elavtal har ompaketerats till ett blockavtal med en hållbar el-leverantör. Som en följd av detta arbete kan vi nu identifiera och se resultatet av förbättringsåtgärder i form utbyte till LED, installation av bergvärme, montage av solcellsanläggningar, montage av laddbilstationer med mera.
- Uppgradering till fiber i tre fastigheter.
- Översyn av samtliga fjärrvärmecentraler för att effektivisera driften och därmed sänka förbrukningen.
- Fortsatt arbete med energieffektivisering där målet är att kapa effekttoppar för att på så vis kunna sänka säkringsnivåer i hela fastighetsbeståndet och på så vis minimera onödig energiförbrukning och onödiga energiförluster.
- Renovering och uppdatering av teknikutrustning i flera flerbostadshus har genomförts vilket bedömt kommer minska fastigheternas energibehov.

Projektveckling

- Projektering och planering inför 2023 utförd där ytterligare energibesparingsåtgärder har identifierats.
- Samarbete med samåkningstjänst Toyota Kinto Share som erbjuder hybridbilar till utvalda bostadsfastigheter i Stockholm.
- Kontinuerligt arbete för att skapa trivsel, lugn och trygghet i socialt utsatta områden

Verksamhet och Organisation

- Kontinuerlig utveckling av hemsida för att förbättra kommunikationen och våra kontaktvägar.
- Informationsutskick till samtliga hyresgäster med information om hur man kan spara energi genom små enkla knep.
- Digitalisering av fakturahantering som lett till minska administration och minskad pappersanvändning.

Uppgradering av värme och kyla

Orresta 2:38

I nära anslutning till Flens centrum äger vi en fastighet om cirka 10 000 kvm som innehåller en vårdcentral, kontor, äldreboende och drygt 55 lägenheter.

Fastigheten har tidigare värmts upp via fjärrvärme. Under 2022 har vi genomfört ett energiprojekt och installerat en modern bergvärmeanläggning. Installationen kommer att sänka energianvändningen med cirka 60 procent. Dessutom reduceras vårt koldioxidavtryck med 780 ton per år då vi ersatt fossil fjärrvärmeuppvärmningen med fossilfri el.

Som installationsbonus så kan vi nu erbjuda våra hyresgäster frikyla vilket är en fördel till verksamheter som vårdcentraler och äldreboende. Frikylan innebär att ingen kylmaskin behöver installeras, utan all komfortkyla kommer från borrhålen.

Installationen kommer under 2023 resultera i att vi kan klassificera fastigheten som grön enligt Miljöbyggnad i Drift, vilket är i linje med vår strategi att effektivisera och sänka vårt miljöavtryck.





Risker och riskhantering

Mofast adresserar sina risker genom att ha en diversifierad fastighetsportfölj, god soliditet, ett långsiktigt ägarperspektiv, fokus på kärnverksamhet och fastigheter med låga vakanser. Styrelsen äger det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd.

Strategiska risker	Beskrivning	Hantering
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.	Mofast har starka och långsiktiga ägare samt en diversifierad portfölj med långa löptider med många offentliga hyresgäster. Kombinerat bedöms dessa faktorer reducera risken för makroekonomiska faktorer påverkan på koncernen.
Värdering av fastigheter	Värdoförändringar 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 upparbetad.	Mofast redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen, och eventuella värdoförändringar i fastighetsbeståndet redovisas i resultaträkningen. Stora negativa värdoförändringar kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Koncernens kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i mer extrema fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna. Mofast har centraliserat merparten av sitt bestånd till attraktiva orter i Sverige, vilket bedöms minska risken på lång sikt. Fastighetsbeståndet utgörs av samhällsfastigheter och bostäder, två segment som det redovisas underskott av i majoriteten av Sveriges kommuner vilket även det minskar risken på lång sikt.
Tillväxt	Ett av Mofasts strategiska mål är att fortsätta växa. För att göra detta krävs markanvisningar, nybyggnation, fungerande samarbeten och möjlighet till förvärv och icke-strategiska avyttringar.	Förvärv och avyttring sker utifrån långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv. Långvariga samarbeten och strategiska upphandlingar prioriteras. Liksom att närvara och aktivt arbeta på de marknader där bolaget har sina fastigheter och i kommuner med tydliga tillväxtplaner.

Operativa risker	Beskrivning	Hantering
Projektutveckling	Risker kopplade till vår projektutveckling, såsom uppgradering, tillbyggd, konvertering samt nybyggnation. Felaktiga bedömningar i kalkyler samt komplexitet som kan medföra merkostnader, fördröjningar och minskat hyresinflöde.	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.
Hyresintäkter & hyresförluster till följd av vakanser	<p>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.</p> <p>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 sätt inte fullgör sina förpliktelser enligt gällande hyresavtal, vilket kan leda till reducerade eller helt uteblivna hyresintäkter för bolaget.</p>	<p>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.</p> <p>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 så som kommuner 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.</p>
Fastighetskostnader	Stigande fastighetskostnader till följd av säsongfluktuationer och omvärldsfaktorer som kan påverka prisbilden, lokala monopol/oligopol, konstruktionsfel eller dolda fel och brister.	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.

Finansiella risker	Beskrivning	Hantering
Ränte- refinansierings- och likviditetsrisk	<p>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 fördyras. Med ränterisk avses risken att kostnader och resultat kan förändras i takt med att räntan förändras på upptagna lån.</p> <p>För det fall Mofast inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga lån vid utgåendet av ett tidsbundet lån, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Bolaget hanterar finansieringsrisken genom att sträva efter en belåningsgrad som understiger 60 procent. Det innebär att bolaget har möjlighet att erhålla ytterligare bankfinansiering och samtidigt uppfyller sina befintliga åtaganden med marginal. 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.</p> <p>Likviditetsrisken hanteras genom positiva kassaflöden från verksamheten samt en nettokassa.</p>
Legala och regulatoriska risker	Beskrivning	Hantering
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.	Bolaget har anlitat en extern redovisningsbyrå som är för att hantera ekonomifunktion. Bolaget har täta kontakter och diskussioner med ekonomifunktionen, bolagets revisorer och externa experter för att säkerställa att den finansiella rapporteringen uppfyller gällande krav och ger en rättvisande bild.
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.	Mofast arbetar aktivt med att minska energiförbrukningen i beståndet, dels kortsiktigt genom optimeringar och dels på lång sikt i form av investeringar i fastighetsbeståndet. För att minska risken av politiska beslut vidarefaktureras i den grad så är möjligt kostnader hänförliga Mofasts hyresgäster.
Legala risker	<p>Mofasts verksamhet är i hög utsträckning styrd av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis detaljplan, bygglov, miljöhänsyn, säkerhet och utyrning. För att koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar.</p> <p>Det finns en risk att bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka koncernens resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Mofast, eller hyresgäster till Mofast, måste följa dessa vilket innebär att det finns en risk att Mofast kan behöva lägga betydande resurser på att anpassa sig därefter.</p>	Mofast följer gällande förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis detaljplan, bygglov, miljöhänsyn, säkerhet och utyrning. Vid osäkerhet tas extern konsult in för att ge vägledning.

Hållbarhetsrisker	Beskrivning	Hantering
Medarbetare	Mofasts verksamhet är beroende av förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare. Mofast är uppbyggt kring ett antal individer med mångårig erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling och finansiering. På grund av organisationens begränsade storlek föreligger ett beroende av ett antal 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 Koncernens ekonomiska utveckling. Detta kan medföra risker för dröjsmål och högre kostnader, med negativ påverkan på koncernens ekonomiska utveckling som följd.	För att attrahera och behålla medarbetare strävar vi 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.
Negativ miljöpåverkan	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.	Mofast arbetar aktivt med att minska klimatavtrycket i befintliga och nya fastigheter.
Klimatförändringar	Högre vattennivåer, extremväder med exempelvis skyfall samt torra och vattenbrist, är exempel på möjliga konsekvenser av klimatförändringar. För fastighetsbolag kan förändringarna innebära risk för skador på fastigheter och miljön omkring dessa.	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.
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.	Mofast samverkar med myndigheter och Polis i syfte att minska otrygghet och öka inkludering genom olika typer av möten och forum.
Arbetsmiljö	All verksamhet innefattar risk för psykisk och fysiska skador. Inom byggverksamheten är risken för arbetsplatsolyckor och skador på byggnader under pågående projekt mest påtaglig.	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.

Finansavsnitt

Fokus efter årets utgång har varit att säkra en långsiktig finansiering och utöka både ränte- och kapitalbindningen.

Kapitalstruktur

Mofast finansierar verksamheten dels genom eget kapital, dels genom skulder hos kreditinstitut respektive svenska affärsbanker. Mofast hade per balansdagen 31 december 2022 ett eget kapital om 1 628 miljoner kronor och räntebärande skulder om 2 068 miljoner kronor. I samband med avyttring av fastighetsbeståndet i Örebro har viss överamortering skett under 2023.

Finansiering

Bolaget hade vid utgången av 2022 en belåningsgrad om 54,8 procent, vilket är under den finansiella riskbegränsningen om maximalt 60 procent belåningsgrad. Soliditeten uppgick till 41,7 procent; den finansiella riskbegränsningen stipulerar att soliditeten skall överstiga 30 procent. Efter periodens utgång har 700 mkr av skuldportföljen (34%) förlängts och 230 mkr av skuldportföljen har räntesäkrats med swap-instrument.

Ränte- och kapitalbindning

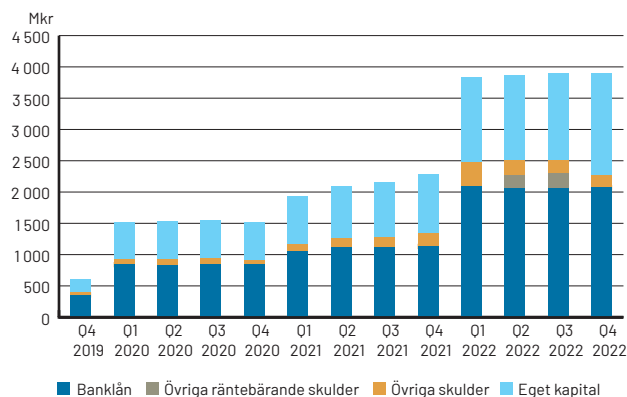
På balansdagen uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 1,6 år och räntebindningstiden till 0,7 år.

Per den 31 mars 2023 uppgick kapitalbindningen, som en följd av ingåendet av nya låneavtal, till 2,2 år och räntebindningen till 0,95 år.

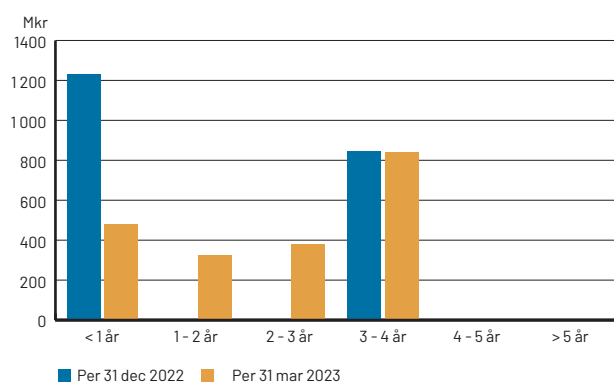
Räntekostnad

Bolagets skuldportfölj är till viss del rörlig och som en följd av högre styrränta så har genomsnittsräntan ökat till 4,0 procent.

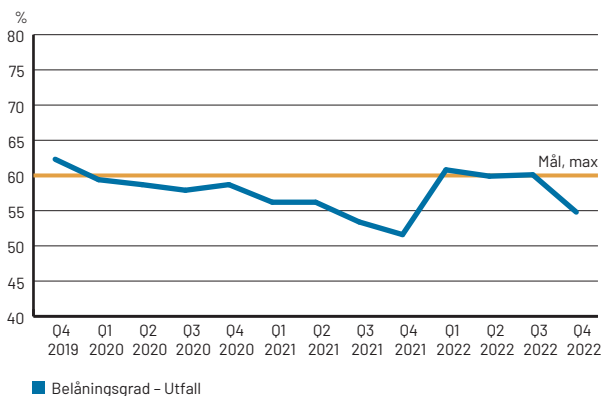
Kapitalstruktur



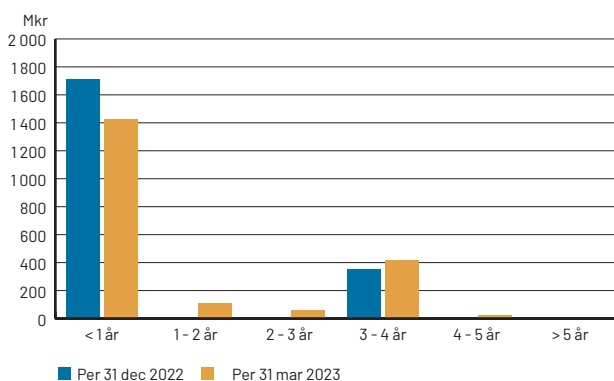
Kapitalbindning



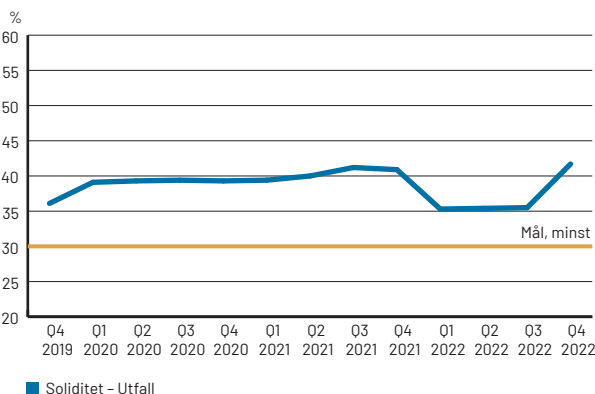
Belåningsgrad



Räntebindning



Soliditet



Aktien

Mofasts aktie handlas på Spotlight Stock Market. Börskursen per den 31 december 2022 uppgick till 39,80 kr/aktie och substansvärdet per aktie uppgick den 31 december 2022 till 94,1 kr/aktie.

Mofast aktie	
Kortnamn:	MOFAST
ISIN-kod aktie:	SE0012596120
Handelsplats:	Spotlight Stock Market
Antal aktier:	18 399 240
Börskurs 31 december 2022, kr	39,80

10-största ägarna Mofast 31 december 2022

Namn	Antal aktier	Ägarandel
Anders Ivarsson AB	7 813 211	42,5
Rplim Fastighets AB	2 279 739	12,4
JRS Asset Management AB	746 432	4,1
von Eulers och Partners	511 327	2,8
Jontef Invest AB	410 000	2,2
Futur Pension	409 257	2,2
Avanza Pension	276 608	1,5
Berkway AB	235 049	1,3
Ålandsbanken ABP (Finland)	235 337	1,3
Victor Bengtsson	200 000	1,1
Övriga	5 138 385	27,9
Summa	18 399 240	100,0

Aktiekapitalets utveckling

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

Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet i Mofast uppgick den 31 december 2022 till 18 399 240 kr. Antalet aktier uppgick till 18 399 240. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 krona. Samtliga aktier är av ett och samma slag.

Utdelning

Bolaget har som ambition att dela ut 10–30 procent av resultatet med förbehåll för justeringar för större engångsposter. Kortsiktigt kommer värdeskapande aktiviteter inom beståndet prioriteras varför utdelningsmålet kan understigas eller utdelning helt utebli.

Till följd av vår turbulenta omvärld med stigande avkastningskrav, ökade kostnader- och räntor tillsammans med kommande investeringsmöjligheter i vårt befintliga bestånd, så har styrelsen beslutat att inte föreslå någon utdelning till stämman.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	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

Styrelse



Jonas Blomquist

Född: 1976

Styrelseledamot sedan: 2021.

Utbildning och erfarenhet: Jonas är utbildad jurist och ekonom. Jonas arbetar som advokat och partner på MAQS Advokatbyrå med specialisering mot M&A med särskild inriktning mot fastighetsbranschen. Jonas har erfarenhet av att hjälpa en mängd olika aktörer såsom privata och noterade fastighetsbolag, fastighetsutvecklare och fastighetsfonder samt kommunala bolag och banker. Han har även en omfattande erfarenhet av att granska och förhandla kommersiella avtal för företag i andra branscher. Jonas har även erfarenhet från arbete vid domstol.

Andra väsentliga uppdrag utanför Koncernen: –

Aktieinnehav i Mofast: Jonas Blomquist äger 15 000 teckningsoptioner.



Dan Törnsten

Född: 1957

Styrelseledamot sedan: 2020.

Utbildning och erfarenhet: Dan har mer än 25 års erfarenhet i fastighetsbranschen. Förutom en omfattande kompetens inom konstruktion och juridik så är han en erfaren portföljförvaltare. Han har tidigare varit VD för Colliers i Sverige AB samt för Mofast AB (Publ) under perioden 2021-2022.

Andra väsentliga uppdrag utanför Koncernen: Styrelseledamot i VI Invest Aktiebolag, DT Management AB, Statsfinans Management Sverige AB, Midsommarkransen Förvaltning AB, Hammarby IF och Stockholmsalliansen (HIF, AIK, DIF).

Aktieinnehav i Mofast: Dan Törnsten äger 1 269 aktier och 15 000 teckningsoptioner.



Anders Ilstam

Född: 1941

Styrelseledamot sedan: 2021.

Utbildning och erfarenhet: Anders är utbildad merkantilingenjör. Han är styrelseordförande i bland annat Grimaldi Industri AB, Absortech AB, Cycleurope AB och Idre Golf Ski & Spa AB. Tidigare ledande befattningar i Beijerinvest, SKF och Sandvik och som styrelsens ordförande i Seco Tools, Beijer Electronics, Munters med flera. Har erhållit utmärkelsen Guldklubban i noterade bolag år 2010.

Andra väsentliga uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande i bland annat Grimaldi Industri Aktiebolag (inklusive uppdrag i dotterbolag), Absortech Group AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), AB Idre Golf Ski & Spa (inklusive uppdrag i dotterbolag), MaxTess AB, M Ilstam AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Halmstad Handeln 2 Fastighets AB samt styrelseledamot i MaxTess Holding AB.

Aktieinnehav i Mofast: Anders Ilstam äger 11 470 aktier och 15 000 teckningsoptioner.



Dan Mangell

Född: 1963

Styrelseledamot sedan: 2020.

Utbildning och erfarenhet: Dan är egenföretagare och marknadsekonom med bakgrund inom bolag som bland annat the Coca-Cola Company och SAS, och är sedan tidigare styrelseledamot i ett flertal bolag.

Andra väsentliga uppdrag utanför Koncernen: Styrelseledamot i Pond Design AB, NoseOption AB, Upptec AB, J Ben L Holding AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) samt styrelseledamot och VD i Pond Labs AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och extern vice VD i NuvoAir AB.

Aktieinnehav i Mofast: Dan Mangell äger 83 776 aktier och 15 000 teckningsoptioner.



Malcolm Lidbeck

Född: 1963

Styrelseledamot sedan: 2022.

Utbildning och erfarenhet: Malcolm är utbildad jurist och tidigare verksam som advokat hos Mannheimer Swartling, VD för J Lindeberg, styrelseordförande i ACNE Group, samt styrelseledamot i Filippa K Group AB. Malcolm är sedan 2015 verksam i Synsam AB (publ).

Andra väsentliga uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande i Synsam Group Denmark A/S, Kullen Holding AB och Schuyllkill Partners AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) samt styrelseledamot i Synsam Group Innovationscenter AB, Synsam Group Norway AS, Synsam Group One AB (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Malcolm Lidbeck AB.

Aktieinnehav i Mofast: Malcolm Lidbeck äger 3 000 aktier.

Ledning



Per Gebenius

Född: 1978

Befattning: Tf VD sedan 2023 samt CFO sedan augusti 2022.

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

Aktieinnehav i Mofast: 0



Lasse Degerholm

Född: 1968

Befattning: Bygg & Projektchef sedan 2021, med huvudansvar för produktion.

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

Aktieinnehav i Mofast: Innehar 20 000 teckningsoptioner i bolaget.



Pierre Bjelkmark

Född: 1963

Befattning: Fastighetschef sedan 2022, med huvudansvar för förvaltningen.

Erfarenhet: Pierre har varit verksam inom fastighetsbranschen under större delen av sin yrkesverksamma karriär. Han har lång erfarenhet inom bland annat Allmännyttan. Pierre har även projektlett avyttringar på Astra Zeneca, varit fastighetschef på substansberedningen Astra Zeneca, förvaltningsansvarig på Frösunda Omsorg och fastighetschef i Nykvarns kommun.

Aktieinnehav i Mofast: 0

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 2022 – 31 december 2022. 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 161 000 kvadratmeter, fördelat på 84 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 attraktivt riskjusterad totalavkastning.

Innehav

Mofasts innehav utgörs av det fastighetsägande dotterbolaget Mofast Invest AB samt dotterbolagen och tillika holdingbolagen Mofast Invest II AB och Mofast Invest III AB.

Finansiering

Mofasts verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 1 628,3 (930,3) miljoner kronor. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 2 068,3 (1 130,6) miljoner kronor. I enlighet med bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 4,5 (5,8) miljoner kronor av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneavgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 2 072,8 miljoner kronor (1 136,4). Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut.

Resultatutveckling

Under verksamhetsåret uppgick hyresintäkterna till 201,3 miljoner kronor (111,5) och fastighetskostnaderna till 79,1 miljoner kronor (40,0). Drifnetto uppgick till 122,2 miljoner kronor (71,5) och förvaltningsresultatet uppgick till 19,7 miljoner kronor (5,2). Resultatet före skatt uppgick till -16,9 miljoner kronor (265,3).

Intäktsökningen under året är primärt hänförlig till ett ökat fastighetsbestånd. Det ökade fastighetsbeståndet är också anledningen till de ökade fastighetskostnaderna, tillsammans med högre taxebundna kostnader jämfört med föregående år. Avvikelsen mot föregående år i resultat före skatt är primärt hänförlig till att förra årets resultat till stor del innehöll positiva realiserade värdeförändringar, medan det för 2022 innehåller negativa realiserade värdeförändringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fastighetsportfölj om knappt 200 lägenheter belägen i Globen, Uppsala och Örebro med ett underliggande fastighetsvärde om 376 miljoner kronor tillträdde den 4 februari 2022.

En fastighetsportfölj om knappt 900 lägenheter belägen i Södertälje, med ett underliggande fastighetsvärde om 1 150 miljoner kronor, tillträdde 25 februari 2022.

En icke-strategisk samhällsfastighet belägen i Eksjö avyttrades till lokal aktör.

Överlåtelseavtal ingicks för två flerbostadsfastigheter i Örebro med en uthyrbar area om cirka 3 000 kvm.

En kvittningsemission om cirka 271 mkr samt en företrädesemission om cirka 25 mkr, totalt cirka 296 mkr, har genomförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

700 miljoner kronor (34 procent) av skuldportföljen har omförhandlats och 230 miljoner kronor av skuldportföljen har räntesäkrats.

En icke-strategisk samhällsfastighet belägen i Kungsbacka har avyttrats till lokal aktör.

Två flerbostadshus i Örebro med en uthyrbar area om cirka 3 000 kvm har den 1 februari 2023 avträtts.

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 32-35.

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, infrastruktur 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 fastighets-specifika 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 utarbetad.

Mofast är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Mofast redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarderna 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 välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar goda förutsättningarna 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 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 vinster, krig, lokala monopol, att husen är felbyggda eller att det läcker. I många fall ansvarar Mofast för drift och underhållskostnader, inklusive kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka Bolaget och dess finansiella ställning negativt.

Ränte- refinansierings- och likviditetsrisk

Fastigheter utgör tillgångar som kräver långfristig finansiering fördelat mellan eget kapital och skulder. Mofast är därmed beroende av extern finansiering, vilket idag utgörs av räntebärande skulder. Detta medför i sin tur att det finns ränte- refinansierings- och likviditetsrisk för bolaget. Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördröjas. Med ränterisk avses risken att kostnader och resultat kan förändras i takt med att räntan förändras på upptagna lån. För det fall Mofast inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga lån vid utgående av ett tidsbundet lån, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter. Räntekostnaderna är därtill en stor kostnadspost för koncernen. Förändringar i räntenivåer får därmed stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. I vilken omfattning och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen. I not 3 beskrivs de finansiella riskerna i detalj.

Skatter och ändrad lagstiftning

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

Miljö

Mofast tror på ett hållbart miljöarbete och vårt övergripande miljömål är att minska miljöbelastningen av vår verksamhet. Arbetet för att uppfylla våra miljömål bedrivs bland annat genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi.

Moderbolaget

Mofasts verksamhet utgörs av förvaltning av Bolagets dotterbolag.

Koncernens finansiella utveckling

Mkr	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	201,3	111,5	86,7	18,8
Driftnetto	122,2	71,5	60,7	16,1
Resultat före skatt	-16,9	265,3	62,5	33,0
Balansomslutning	3 903,8	2 276,5	1 520,9	613,2
Soliditet (%)	41,7	40,9	39,8	36,1
Belåningsgrad	54,8	51,6	58,7	62,3
Räntetäckningsgrad	1,31	1,60	1,87	1,97

Moderbolagets finansiella utveckling

Mkr	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	29,5	3,2	-4,9	-2,2
Balansomslutning	1 429,2	6 99,1	536,3	199,9
Soliditet (%)	99,4	95,5	99,6	99,2

Resultatdisposition, kronor

Till årsstämman förfogande medel står:

Överkursfond	1 369 702
Balanserade vinstmedel	185
Årets resultat	32 551
	1 402 438

Styrelsen föreslår:

att till aktieägarna utdela	0
att i ny räkning balansera	1 402 438
	1 402 438

Finansiell information

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	4	201 306	111 541
Fastighetskostnader	5	-79 078	-40 001
Driftnetto		122 228	71 540
Övriga externa kostnader	7	-26 103	-34 408
Personalkostnader	6	-8 675	-3 148
Finansiella intäkter		65	0
Finansiella kostnader	8	-67 785	-28 771
Förvaltningsresultat		19 729	5 214
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	-913	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	-35 735	260 100
Resultat före skatt		-16 919	265 314
Skatt på årets resultat	9	-5 672	-70 555
Årets resultat		-22 592	194 759
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	23	-1,9	26,0

Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2022	2021
Årets resultat	-22 592	194 759
Omräkning av obeskattade reserver ny skattesats	-	11
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	-22 592	194 770
Summa totalresultat för året hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-22 592	194 770
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa totalresultat för året	-22 592	194 770

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021	Tkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar				Eget kapital och skulder			
Förvaltningsfastigheter	10	3 771 036	2 192 100	Aktiekapital	15	18 399	7 558
Nyttjanderättstillgångar	11	37 369	34 366	Övrigt tillskjutet kapital		1 384 400	673 114
Uppskjutna skattefordringar	17	14 175	–	Balanserade vinstmedel		248 080	54 880
Övriga anläggningstillgångar		359	–	Periodens resultat		–22 592	194 759
Summa anläggnings-tillgångar		3 822 938	2 226 466	SUMMA EGET KAPITAL		1 628 287	930 311
Hysesfordringar	3	7 304	14 494	Uppskjuten skatteskuld	17	102 328	90 789
Övriga kortfristiga fordringar		1 470	6 262	Räntebärande skulder	16, 21	837 944	1 130 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 264	2 522	Leasingskulder	11	35 852	34 366
Likvida medel		68 811	26 803	Summa långfristiga skulder		976 124	1 255 782
Summa omsättnings-tillgångar		80 849	50 081	Kortfristiga räntebärande skulder		1 230 345	–
SUMMA TILLGÅNGAR		3 903 787	2 276 547	Kortfristiga leasingskulder		1 580	–
				Leverantörsskulder		4 792	3 197
				Aktuell skatteskuld		8 200	7 086
				Förskott från kunder		37	632
				Övriga kortfristiga skulder		9 923	35 047
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	44 499	44 492
				Summa kortfristiga skulder		1 299 376	90 453
				Summa skulder		2 275 500	1 346 236
				SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 903 787	2 276 547

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 1 jan 2021	5 850	530 175	68 865	604 890	604 890
Årets resultat			194 759	194 759	194 759
Omräkning av obeskattade reserver på grund av ny skattesats			11	11	11
Summa totalresultat för året	-	-	194 770	194 770	194 770
Nyemission	1 708	168 292	1 120	171 120	171 120
Utdelning		-25 353	-15 116	-40 469	-40 469
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	1 708	142 939	-13 996	130 651	130 651
Utgående eget kapital per 31 dec 2021	7 558	673 114	249 640	930 311	930 311
Ingående eget kapital per 1 jan 2022	7 558	673 114	249 640	930 311	930 311
Årets resultat	-	-	-22 592	-22 592	-22 592
Summa totalresultat för året	-	-	-22 592	-22 592	-22 592
Nyemissioner	10 841	711 287	-	722 128	722 128
Transaktionskostnader hänförliga till nyemissioner netto efter skatt	-	-	-1 560	-1 560	-1 560
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	10 841	711 287	-1 560	720 568	720 568
Utgående eget kapital per 31 dec 2022	18 399	1 384 401	225 487	1 628 287	1 628 287

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		19 728	5 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	-1 635	-2 000
Betald inkomstskatt		-6 733	-240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		11 360	2 974
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		16 696	-16
Förändring av rörelseskulder		-32 841	26 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 785	29 855
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-61 127	-62 500
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	20	-218 188	-236 000
Direktförvärv av förvaltningsfastigheter		-117 772	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter		8 447	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-388 640	-298 500
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		52 605	1 120
Upptagna lån	21	429 086	292 659
Amortering och lösen av lån		-31 142	-1 875
Utbetald utdelning		-15 116	-25 353
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		435 433	266 551
Periodens kassaflöde		42 008	-2 094
Likvida medel vid periodens ingång		26 803	28 897
Likvida medel vid periodens utgång		68 811	26 803

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning		31 954	12 889
Övriga externa kostnader	7	-25 821	-9 682
Personalkostnader	6	-7 469	-3 161
Rörelseresultat		-1 336	46
Finansiella intäkter		32 644	3 530
Finansiella kostnader	8	-1 839	-414
Resultat före skatt		29 469	3 162
Bokslutsdisposition		3 308	-
Skatt	9	-226	-
Periodens resultat		32 551	3 162

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	12	89 064	30 064
Fordringar hos dotterbolag	13	1 269 122	628 924
Uppskjutna skattefordringar		–	–
Summa anläggnings-tillgångar		1 358 186	658 988
Fordringar hos dotterbolag		35 952	19 519
Övriga kortfristiga fordringar		8	4 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	345	270
Likvida medel		34 718	15 588
Summa omsättnings-tillgångar		71 022	40 112
SUMMA TILLGÅNGAR		1 429 208	699 100

Tkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	15	18 399	7 558
Övrigt tillskjutet kapital		1 369 702	657 998
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat		32 735	2 200
Summa eget kapital		1 420 836	667 756
Skulder dotterbolag		–	–
Leverantörsskulder		750	479
Aktuell skatteskuld		471	–
Övriga kortfristiga skulder		2 748	29 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 402	1 299
Summa kortfristiga skulder		8 372	31 344
Summa skulder		8 372	31 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 429 208	699 100

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

Tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat Resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång 1 jan 2021	5 850	530 175	-1 698	-385	533 942
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			-385	385	-
Nyemission	1 708	168 292	1 120		171 120
Utdelning		-40 469			-40 469
Årets resultat				3 163	3 163
Belopp vid årets utgång 31 dec 2021	7 558	657 998	-963	3 163	667 756
Belopp vid årets ingång 1 jan 2022	7 558	657 998	-963	3 163	667 756
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma			3 163	-3 163	-
Nyemission	10 841	711 704	-2 385		720 160
Utdelning					-
Årets resultat				32 551	32 551
Belopp vid årets utgång 31 dec 2022	18 399	1 369 702	-185	32 551	1 420 467

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		32 776	3 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-32 869	-2 000
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-93	1 163
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		20 863	-19 461
Förändring av rörelseskulder		-9 872	13 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 898	- 4 393
Investeringsverksamheten			
Förvärvskostnader för dotterföretag		-	-
Förvärv av dotterföretag		-	-25
Lämnade aktieägartillskott		-	-14 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-14 725
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		52 605	1 121
Utlåning till koncernföretag		-29 257	46 228
Utbetald utdelning		-15 116	-25 353
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 232	21 996
Årets kassaflöde		19 130	2 878
Likvida medel vid årets ingång		15 588	12 711
Likvida medel vid årets utgång		34 718	15 588

Not 20

Tilläggsupplysningar – 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 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 mars 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förädlades av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

Klassificering

En tillgång klassificeras som en 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 innehas primärt för handelsändamål, ska regleras inom tolv månader efter rapportperioden eller när koncernen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga skulder.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Mofast AB (Publ). Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över Bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser "Input" och en betydande substantiell process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". Vid varje förvärv tillämpar Mofast det så kallade koncentrationstestet vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fallet testet påvisar att det verkliga värdet hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer Mofast att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. Under 2021 och 2022 har samtliga förvärv klassificerats och redovisats som 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.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Försäljning av dotterbolag

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

Intäkter

Koncernens intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Till viss del förekommer intäkter från servicetjänster såsom debiterade förbrukningsavgifter. Dessa intäkter avser oväsentliga belopp och ingår i raden "Hyresintäkter" för koncernen.

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Segmentredovisning

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

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighets-skatt, administration och underhåll av fastighetsinnehavet

Central administration

Central administration 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 utför tjänster åt koncernen under perioden.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

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

Skatter

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

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och lånefordringar samt bland skulderna, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas

initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Inga derivatinstrument förekommer.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder och liknande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde. Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånet 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.

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 ägarerna.

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

Leasingavtal

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

Koncernen som leasegivare

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

Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där Mofast är leasetagare avser i all väsentlighet tomträter.

Mofast tomträttsavtal 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 tomträttsavtalen anses eviga sker ingen avskrivning av nyttjanderätten och ingen amortering av leasingskulden. Leasingbetalningen anses därmed i sin helhet avse betalning av ränta. Leasingskulden för de eviga tomträttsavtalen redovisas som långfristig skuld i rapporten över finansiell ställning.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Mofast är leasetagare. Dessa avser lokalhyra för kontor och leasing av personbilar

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det sk återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Utdelningar

Lämnad utdelning

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkännt utdelningen.

Nya redovisningsprinciper

Nya och omarbetade befintliga standarder

Vilka har godkänts av EU och trätt i kraft under 2022

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Nya standarder vilka träder i kraft 2023

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper). Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på väsentliga redovisningsprinciper. Samtidigt uppdateras IASB:s Practice Statement 2 Making Materiality Judgements med vägledning och exempel som är avsedda att illustrera tillämpningen av väsentlighetskriteriet på upplysningar om redovisningsprinciper. Syftet är att åstadkomma en reell förändring i praxis mot bättre, mer effektiv kommunikation i finansiella rapporter. Ändringar i praxis förväntas inte bara öka nyttan av upplysningar om redovisningsprinciper utan även att reducera textmängden i framtida årsredovisningar. Ändringarna ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare. Tidigare tillämpning är tillåten. EU har godkänt ändringarna. Koncernen kommer under 2023 att kartlägga och gå igenom ändringarna utifrån koncernens förutsättningar och nuvarande upplysningar

om redovisningsprinciper, för att säkerställa att koncernen kommer att efterleva de ändrade kraven i IAS 1. Ändringarna förväntas påverka koncernens finansiella rapporter genom att textmängden hänförligt till koncernens beskrivning av redovisningsprinciperna kommer att reduceras.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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 alternativregel, 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 anteciperad utdelning från dotterbolag i det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund

för värderingen av förvaltningsfastigheter. Även redovisning av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag är en viktig bedömning. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 10.

Not 3 Finansiell risk

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

Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är en av koncernens mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 66,9 mkr. Koncernens lån utgörs av 19 olika säkerställda lån om totalt 2 072,4 mkr men en genomsnittsränta om 3,96%. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 17,2% av den totala lånestocken. Nuvarande räntebindning uppgår till 0,68 år. Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

Känslighetsanalys ränterisk

På bokslutsdagen, 31 december 2022, hade koncernen en skuld med rörlig ränta på 1 716 mkr. En ränteförändring med 1% skulle påverka koncernens räntekostnader och eget kapital före skatt med 17 mkr på helårsbasis.

Räntebindningsstruktur 31 dec 2022

Förfallotidpunkt, år	2022		2021	
	Volym,mkr	Snittränta, %	Volym,mkr	Snittränta, %
2023	1 716,0	4,23	26,0	2,29
2024	–	–	24,7	2,21
2025	–	–	24,7	2,34
2026	356,0	2,67	21,3	2,51
2027	–	–	11,8	2,47

Finansierings, refinansierings och likviditetsrisk

Mofasts direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då koncernen har en soliditet om 41,7 % (40,9) 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 betalningsförpliktelse inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en låg belåningsgrad för fastigheterna (LTV) som vid varje rapporttillfälle ej skall överstiga 60% (f.n. 54,8%). Lånen är uteslutande upptagna från kreditgivare med hög kreditrating. Bolaget uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2022 framgår nedan.

Kapitalbindningsstruktur 31 dec 2022

Förfallotidpunkt, år	2022		2021	
	Lån,mkr	Andel, %	Lån,mkr	Andel, %
2023	1 230	59,35	25,7	2,25
2024	–	–	2,7	0,24
2025	–	–	2,7	0,24
2026	842	40,65	2,7	0,24
2027	–	–	1 105,5	97,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid är 1,6 år.

Löptidsanalys för koncernens finansiella skulder presenteras i not 16.

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 betalningsförpliktelse eller förpliktelse att leverera andra saker. Motpartsrisken beaktas alltid vid investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen.

Exponering avseende kreditrisk

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
	Hysesfordringar	7 304	14 494	–
Fordringar hos koncernföretag	–	–	1 272 429	644 913
Övriga kortfristiga fordringar	1 470	6 262	8	4 735
Upplupna intäkter	190	284	32 989	3 800
Likvida medel, kassa och bank	68 811	26 803	34 718	15 588
Summa	77 775	47 844	1 340 144	669 036

Nedskrivning av hyresfordringar

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Hysesfordringar, brutto	8 706	14 592	–	–
Reservering för osäkra hyresfordringar	–1 402	–98	–	–
Summa hyresfordringar	7 304	14 494	–	–

Fordringar har efter individuell bedömning upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 3 Finansiell risk, forts.**Förlustreserv hyresfordringar**

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående balans	-98	-366	-	-
Årets kundförluster	-1 310	-	-	-
Återvunna kundförluster	5	268	-	-
Summa förlustreserv	-1 402	-98	-	-

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

Not 4 Intäkternas fördelning

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Hyra lokaler	86 521	84 857	-	-
Hyra bostäder	101 112	19 755	-	-
Hyra övriga objekt	7 760	3 903	-	-
Debiterade förbrukningsavgifter	5 913	3 026	-	-
Summa nettoomsättning	201 306	111 541	-	-

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

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, tkr	Andel, %
2023	19	6 577	4 425	4,6
2024	32	15 396	19 695	20,5
2025	32	10 971	15 499	16,1
2026	22	9 696	16 205	16,8
2027	15	4 431	7 999	8,3
>2027	25	15 063	32 410	33,7
Summa	145	62 134	96 233	100

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, tkr
Avtalade hyresintäkter år 1	96 233
Avtalade hyresintäkter år 2	91 808
Avtalade hyresintäkter år 3	72 113
Avtalade hyresintäkter år 4	56 614
Avtalade hyresintäkter år 5	40 409
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	32 410
Summa	389 587

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 4,9 år.

Not 5 Fastighetskostnader

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Fastighetsskötsel	-18 132	-9 265	-	-
El- och värme-kostnader	-37 795	-15 461	-	-
Reparation och underhåll	-16 597	-12 298	-	-
Försäkringar	-2 141	-1 202	-	-
Fastighetsskatt	-2 761	-1 050	-	-
Övriga fastighets-kostnader	-1 653	-725	-	-
Summa	-79 078	-40 001	-	-

Könsfördelning inom företagsledningen

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

Arvodet till styrelsen

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Peter Bredelius	–	48	–	48
Dan Törnsten	75	–	75	–
Mats Brage	–	24	–	24
Eric Fischbein	44	–	44	–
Dan Mangell	75	143	75	143
Anders Ilstam	75	–	75	–
Jonas Blomquist	150	–	150	–
Summa	419	215	419	215
Sociala avgifter för styrelsen, tkr	132	68	132	68
Summa	132	68	132	68

Medeltalet anställda

	2022	Varav män, %	2021	Varav män, %
	Moderbolaget	4	100	2
Dotterföretagen	12	83	–	–
Summa	16	92	2	100

Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
VD och övriga ledande befattningshavare:				
Löner och andra ersättningar	–	1 556	–	1 556
Sociala avgifter	–	563	–	563
(varav pensionskostnader)	–	74	–	74
Summa	–	2 119	–	2 119
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	8 831	226	4 940	226
Sociala avgifter	3 925	50	2 481	50
Varav pensionskostnader	890	–	706	–
Summa	12 756	275	7 421	275
Övriga personalkostnader	86	471	48	484
Summa	86	471	48	484
Totala personalkostnader	12 843	3 148	7 469	3 161

Inga bonusar är utbetalda under året.

Tf vd har inte varit anställd under året. Fakturerade arvoden från tf vd under 2022 uppgår till 1,2 mkr.

Not 7

Övriga externa kostnader

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	589	444	222	444
Strawberry Audit				
Revisionsuppdrag	557	621	-	-
Förvaltningsarvoden	8 085	7 162	-	-
Transaktionskostnader	172	623	-	-
Förlikning	-	10 752	-	-
Övrigt	16 700	14 806	13 293	9 238
Summa	26 103	34 408	13 515	9 682

Not 8

Finansiella kostnader

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntekostnader	64 718	27 208	1 604	270
Periodiserade lånekostnader	1 287	823	0	0
Räntekostnad, tomträtter	837	740	0	0
Räntekostnad övriga leasingavtal	82	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	861	0	235	143
Summa	67 785	28 771	1 839	414

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 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar har i balansräkningen inte redovisats för utnyttjade underskottsavdrag uppgående till ett värde om 17,3 mkr.

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-8 306	-2 918	- 226	-
Summa aktuell skatt	-8 306	-2 918	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	2 633	-67 637	-	-
Summa uppskjuten skatt	2 633	-67 637	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-5 672	-70 555	-226	-

Avstämning av effektiv skatt

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	-16 920	265 314	32 776	3 163
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	3 485	-54 655	-6 752	652
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	-334	188	-652
Effekt av förbrukade ej värderade underskottsavdrag	17 927	-	-	-
Effekt av räntenetto	-	-	6 345	-
Effekt av såld, ej frånträd fastighet	-14 175	-	-	-
Effekt av förändring i obeskattade reserver	525	-	-	-
Värdeförändringar utan effekt på uppskjuten skatt	-6 680	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6 756	-15 566	-7	-
Redovisad skatt	-5 673	-70 555	-226	-

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående balans	2 192 100	1 463 500	–	–
Fastigheter i förvärvade dotterbolag	1 561 407	406 000	–	–
Investeringar i befintliga fastigheter	62 876	62 500	–	–
Avyttrade fastigheter	–9 612	–	–	–
Årets orealiserade värdeförändring	–35 735	260 100	–	–
Utgående redovisat värde	3 771 036	2 192 100	–	–

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2022 av 84 stycken fastigheter (75 stycken vid utgången av räkenskapsåret 2021) varav 58 stycken är taxerade som vårdbyggnader (59).

Två stycken som skolbyggnader (2), tre stycken som småhus (3), en som industrilokal (1), en kommunikationsbyggnad (1) och 19 stycken som hyreshus bostäder (9).

Fastigheterna har värderats externt av Newsec Sweden och Colliers international.

Bolagets fastigheter är värderade löpande under 2022. En större andel är värderade i slutet av året. De externa värderingarna används, även om de är gjorda några månader tillbaka. Inga värderingar görs internt.

Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadssituation, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

För större delen av värderingarna har en 10-årig kalkylperiod använts men i vissa fall 14 år (viktade snittet för perioden uppgick till 10 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortsprisstudie och läge i planprocessen.

Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	3 771 036	2 192 100	–	–

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2022 skulle en förändring om 5 procent av det implicerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 235 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 550 mkr uppåt och cirka 400 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

Värderingsparametrar per 31 dec 2022	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,00	2,00	2,00
Vakansantagande, %	–	100,00	3,20
Avkastningskrav, %	2,70	6,50	5,00
Kalkylränta, %	4,80	8,70	5,90
Kalkylperiod, år	10,00	14,00	10,10

Värderingsparametrar per 31 dec 2021	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,00	2,00	2,00
Vakansantagande, %	–	7,84	3,52
Avkastningskrav, %	4,00	6,25	4,98
Kalkylränta, %	6,08	8,38	7,08
Kalkylperiod, år	10,00	16,00	10,95

Förändring av direktavkastningskrav, mkr

Förändring av direktavkastningskrav	Förändring av driftnetto				
	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%
-0,50%	789,2	669,9	552,2	434,6	318,2
-0,25%	481,3	387,1	246,0	123,7	-16,1
0,00%	236,5	118,4	0,0	-118,4	-234,5
0,25%	20,2	-93,9	-215,8	-334,4	-463,7
0,50%	-171,2	-287,0	-407,7	-526,1	-637,2

Värderingsmetod och väsentliga antaganden

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderings-tidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden.

Samtliga värderingar har gjorts utifrån nivå 3 enligt ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Det har inte förekommit någon överföring av fastigheter mellan olika värderingskategorier under 2022.

Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Mofast tillämpar en avkastningsbaserad metod. Den vanligast använda kalkylperioden är 10 år. Kalkylperiod väljs utifrån fastighetsekonomiska förutsättningar för fastigheten som värderas, till exempel längd på hyresavtal, kostnader etc. Direktavkastningskrav bedöms utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden.

Kalkylräntan beräknas med Gordons formel, $k=(1+dr)(1+i)-1$, dr= direktavkastningskrav, i=inflation. Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre. En marknadshyra bedöms för varje enskilt hyresavtal som antas börja löpa vid utgående hyresperiod. En långsiktig vakans bedöms alltid och appliceras vid utgående hyresavtal. Drifts- och underhållskostnader bedöms med hänsyn till fastighetsägarens historiska utfall samt siffror från REPAB. Driftsnetton under kassaflödet diskonteras med antagen kalkylränta. Diskonteringen sker i slutet av året.

Restvärdet beräknas enligt värderingspraxis då man använder det efter kalkylperiodens slut efterföljande års driftsnetto det vill säga år 11 om kalkylperioden är 10 år. Ett direktavkastningskrav bedöms för restvärdet och sedan diskonteras restvärdet med en kalkylränta till ett nuvärde.

Varje enskild fastighet har vissa unika karakteristika vilket innebär att det finns vissa skillnader i värderingsparametrar. Mofast har dock tillämpat samma värderingsmetodik för samtliga fastigheter.

Not 11 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

Tillgångar med nyttjanderätt

	Tomrätter 31 dec 2022	Tomrätter 31 dec 2021
Ingående redovisat värde	34 366	7 186
Tillgångar hänförliga till under året förvärvade fastigheter	–	27 180
Årets förändring	–39	–
Utgående redovisat värde	34 327	34 366

	Hysesavtal 31 dec 2022	Hysesavtal 31 dec 2021
Ingående redovisat värde	–	–
Investeringar	3 042	–
Årets förändring	–	–
Utgående redovisat värde	3 042	–

Bokfört värde nyttjanderätts-tillgångar 31 december	37 369	34 366
------------------------------------------------------------	---------------	---------------

Leasingskulder

	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående redovisat värde	34 366	7 186
Förvärvade avtal	1 486	27 180
Utgående redovisat värde	35 852	34 366

Resultatpåverkande poster hänförligt till leasing

	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntekostnader på leasingskulder	–1 551	–740

Not 12 Andelar i koncernföretag

tkr	Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående redovisat värde	30 064	17 339
Aktieägartillskott	59 000	14 725
Förlikningsavtal, nedsatt köpeskilling	–	– 2 000
Nybildning / Nyemission	–	–
Utgående redovisat värde	89 064	30 064

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Antal andelar	Kapital- andel, % ¹⁾	Bokfört värde 31 dec 2022	Bokfört värde 31 dec 2021
Mofast Invest AB	559153–7781	Stockholm	50 000	100	37 014	20 014
Mofast Invest II AB	559239–4448	Stockholm	25 000	100	21 825	8 825
Mofast Invest III AB	559304–1386	Stockholm	25 000	100	30 225	1 225
Utgående redovisat värde					89 064	30 064

I denna tabell redovisas direktägda dotterbolag. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

tkr	Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående redovisat värde	628 924	505 152
Tillkommande fordringar	640 198	123 772
Utgående redovisat värde	1 269 122	628 924

Totala fordringar hos koncernföretag

tkr	Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021
Långfristiga fordringar	1 269 122	628 924

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 (Loan to Value) samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Förutbetalda försäkringspremier	564	41	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	1 947	2 197	345	270
Upplupna hyresintäkter	190	285	–	–
Övriga upplupna intäkter	563	–	–	–
Utgående redovisat värde	3 264	2 522	345	270

Not 15 Eget kapital

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning (0 kr) kommer att föreslås till årsstämman 2023. 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.

tkr	Koncernen	
	31 dec 2022	31 dec 2021
Antal aktier vid årets ingång	7 557 856	5 850 000
Nyemitterade aktier under året	10 841 384	1 707 856
Antal aktier vid årets utgång	18 399 240	7 557 856

Samtliga emitterade aktier är fullt betalda.

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Not 16 Upplåning, räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Lån från banker och övriga kreditinstitut	842 418	1 136 389	-	-
Leasingskuld, tomträtter	34 366	34 366	-	-
Leasingskuld, hyror	1 486	-	-	-
Periodiserade låneutgifter	-4 474	-5 761	-	-
Summa räntebärande långfristig upplåning	873 796	1 164 994	-	-
Amortering inom 2-5 år	842 418	392 523	-	-
Amortering senare än 5 år	-	743 866	-	-

Löptidsanalys, räntebärande skulder (endast amorteringar exkl ränta)

31 dec 2022	Inom 1 år	1 till 5 år	> 5 år	Totalt
Räntebärande lån	1 230 345	842 418	-	2 072 763
Leasingskulder, tomträtter	-	-	34 366	34 366
Leasingskulder, hyror	1 580	1 486	-	3 066
Leverantörsskulder	4 792	-	-	4 792
Övriga finansiella skulder	16 108	-	-	16 108
Summa	1 231 925	843 904	34 366	2 110 195

31 dec 2021	Inom 1 år	1 till 5 år	> 5 år	Totalt
Räntebärande lån	-	392 523	743 866	1 136 389
Leasingskulder, tomträtter	-	-	34 366	34 366
Summa	0	392 523	778 232	1 170 755

700 miljoner kronor av skuldportföljen har omförhandlats och förlängts efter årets utgång. De är redovisade som räntebärande lån som förfaller inom 1 år per 31 dec 2022 i tabellen ovan.

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

Not 17 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Uppskjuten skattefordran

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och bokförda värde:				
Ingående balans	-	-	-	-
Förändring i resultaträkningen	14 175	-	-	-
Utgående redovisat värde	14 175	-	-	-

Uppskjuten skatteskuld

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021

Obeskattade reserver i koncernföretag

Ingående balans	3 163	304	-	-
Förvärv av koncernföretag	-	-	-	-
Förändring i resultaträkningen	-53	2 859	-	-
Utgående redovisat värde	3 110	3 163	-	-

Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och bokförda värde

Ingående balans	87 626	22 858	-	-
Förändring i resultaträkningen	11 592	64 768	-	-
Utgående redovisat värde	99 218	87 626	-	-
Summa	102 328	90 789	-	-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Upplupna räntor	3 229	1 649	-	-
Upplupna fastighetskostnader	3 178	3 194	-	-
Upplupna revisorskostnader	930	820	150	45
Förutbetalda hyresintäkter	30 620	19 998	-	-
Övriga poster	6 542	18 831	4252	1 254
Summa	44 499	44 492	4 402	1 299

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Säkerheter för kreditfaciliteter, tkr

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Fastighets-inteckningar	1 965 674	1 214 273	-	-

Not 20 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
<i>Betalda räntor och erhållen utdelning</i>				
Erhållen utdelning	-	-	-	-
Erhållen ränta	65	-	-	-
Erlagd ränta	-64 199	-27 941	-	-
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>				
Upplupen räntekostnad	2 725	830	-	-
Periodiserad låneavgift	1 287	1 287	-	-
Övrigt	-2 377	-117	-	-
Summa	1 635	2 000	-	-
Förvärv av tillgångar via dotterföretag				
<i>Samtliga årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv</i>				
Förvaltningsfastigheter	-1 440 231	-406 000	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	-
Rörelsefordringar	-5 455	-79 927	-	-
Likvida medel	-6 818	-754	-	-
Uppskjutna skatteskulder	-	-	-	-
Långfristiga skulder	642 813	176 546	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Kortfristiga rörelseskulder	23 298	80 582	-	-
Summa nettotillgångar	-786 393	-229 553	-	-
Lösen lån	-	-176 546	-	-
Förvärvskostnader	-	-655	-	-
Upptagna lån	186 392	-	-	-
Avgår: Säljarreverser och ej reglerad köpeskilling	374 995	170 000	-	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	6 818	754	-	-
Påverkan på likvida medel	-218 188	-236 000	-	-
Försäljning av tillgångar via dotterföretag				
Nettolikviden bestod av följande poster:				
Förvaltningsfastigheter	8 447	-	-	-
Summa nettotillgångar	8 447	-	-	-
Påverkan på likvida medel	8 447	-	-	-

Not 21 Avstämning av räntebärande skulder

tkr	1 jan 2022	Kassaflöde	Omklassifi- ceringar	Förvärvade lån	Periodiserad lånekostnad	31 dec 2022	1 jan 2021	Kassaflöde	Periodiserad lånekostnad	31 dec 2021
Koncernen										
Räntebärande skulder	1 130 628	-	-288 210	-	-4 474	837 944	839 844	296 660	-5 876	1 130 628
Kortfristiga ränte- bärande skulder	-	397 944	288 210	544 091	-	1 230 345	-	-	-	-

Not 22 Finansiella tillgångar och skulder

tkr	Finansiella tillgångar värderat till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings- värde	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Koncernen				
Kundfordringar	7 304	14 494	-	-
Övriga fordringar	1 470	6 262	-	-
Likvida medel	68 811	26 803	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-2 068 289	-1 130 628
Leverantörsskulder	-	-	-4 792	-3 197
Övriga skulder	-	-	-53 539	-212 411
Summa	77 585	47 560	-2 126 620	-1 346 236
Moderbolaget				
Fordringar hos koncernföretag	1 269 122	628 924	-	-
Likvida medel	34 718	15 588	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-750	-479
Övriga skulder	-	-	-4 054	-30 865
Summa	1 303 840	644 512	-3 498	-31 344

Not 23 Beräkning av resultat per aktie

	31 dec 2022	31 dec 2021
Resultat per aktie före och efter utspädning		
Årets resultat tillika årets totalresultat	-22 592	194 759
Genomsnittligt utestående aktier före och efter utspädning	11 749 116	7 486 695
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-1,92	26,01

Per den 31 december 2022 omfattade aktiekapitalet 18 399 240 aktier (7 486 695) med ett kvotvärde på 1 kr (1). Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgående till -22,6 Mkr (194,8). Detta delas med det vägda antalet aktier vid tillfället 11 749 116 (7 486 695). Något innehav utan bestämmande inflytande i koncernen föreligger ej.

Not 24 Händelser efter balansdagen

Inflationen är fortsatt hög. Både taxebundna kostnader och räntorna fortsätter stiga vilket bedömt kommer påverka bolaget negativt, både sett till tillgångsvärden men även sett till resultat och kassaflöde.

700 mkr av skuldportföljen (34 %) har omförhandlats och 230 mkr av skuldportföljen har räntesäkrats. Den genomsnittliga kapitalbindningen har ökat från 1,6 år per 31 december 2022 till 2,2 år per 31 mars 2023. Räntebindningen har stigit från 0,7 år per 31 december 2022 till 0,95 år per 31 mars 2023.

En icke-strategisk samhällsfastighet belägen i Kungsbacka har avyttrades till lokal aktör. Bedömt frånträde sker under första halvåret 2023.

Två flerbostadshus i Örebro med en uthyrbar area om cirka 3 000 kvm frånträddes den 1 februari 2023.

Not 25 Transaktioner med närstående**Mellanhavanden med närstående**

tkr	Fordringar		Skulder	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Moderbolaget				
Dotterföretag	1 272 429	628 924	-	-

MAQS Advokatbyrå, där Mofasts ordförande Jonas Blomquist är delägare, har under året fakturerat 2,7 miljoner kronor (1,5) för juridisk konsultation. Transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor. Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 6. I not 12 specificeras andelar i koncernföretag.

Not 26 Förslag till vinstdisposition**Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel**

Överkursfond	1 369 702
Balanserat resultat	185
Årets resultat	32 551
Kronor	1 402 438
Utdelning till aktieägarna	0
Balanseras i ny räkning	1 402 438
Kronor	1 402 438

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Blomquist
Ordförande

Dan Törnsten
Styrelseledamot

Dan Mangell
Styrelseledamot

Anders Ilstam
Styrelseledamot

Malcolm Lidbeck
Styrelseledamot

Per Gebenius
tf VD

Örebro 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 2022-01-01 – 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40–65 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-39. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU.

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa

uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Mofast AB (Publ) för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på 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

Nyckeltal

Tkr	2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal Fastigheter	84	75
Fastigheternas marknadsvärde	3 771 036	2 192 100
Uthyrningsbar area kvm	160 865	83 804
Samhällsfastigheter	66 424	75 553
Bostadsfastigheter	94 441	8 251
Hysesintäkter per m ² , kr	1 251	1 331
Fastighetskostnader per m ² , kr	492	477
Driftnetto per m ² , kr	760	854
Finansiella nyckeltal		
Hysesintäkter	201 306	111 541
Driftnetto	122 228	71 540
Förvaltningsresultat	19 728	5 213
Soliditet	41,7	40,9
Belåningsgrad, %	54,8	51,6
Ränteteckningsgrad, ggr	1,31	1,60
Långsiktigt substansvärde	1 730 615	1 021 100
Aktierelaterade nyckeltal		
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-1,92	26,01
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,68	2,11
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	94,10	135,10
Antal utestående aktier, st	18 399 240	7 557 856

Definition av nyckeltal

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

Övrig information

Transaktioner med närstående

MAQS Advokatbyrå, där Mofasts ordförande Jonas Blomquist är delägare, har under året fakturerat 2,7 miljoner kronor (1,5) för juridisk konsultation. Transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor.

Framtidsinriktad information

Vissa poster inom denna rapport är av framtidsinriktad 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.

För ytterligare information

Tf VD Per Gebenius 072-587 54 16.

Kommande informationstillfällen

Årsstämma ¹⁾	10 maj 2023
Delårsrapport Q1	25 maj 2023
Delårsrapport Q2	28 augusti 2023
Delårsrapport Q3	25 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	29 februari 2024

1) Årsstämma kommer att hållas i Stockholm

mofast