

**Resinova Ekologen 1 AB**  
**Org nr 559081-9628**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024


Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Resinova Ekologen 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2025-05-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2025-06-02  
  
Anna Arndt

**Resinova Ekologen 1 AB**  
**Org nr 559081-9628**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger förvaltningsfastigheten Ekologen 1.

Bolaget ägs av Resinova Holding I AB, som bedriver investeringsverksamhet i fastigheter genom sina fastighetsägande dotterföretag. Bolaget har ingen anställd personal. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått. Resinova-koncernens övergripande styrning, förvaltning, finansiering, kontroll och genomförande av transaktioner utförs av M&P Management AB. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inflationen stabiliserats och styrräntan i Sverige har sänkts vid flera tillfällen. Bolaget har upprätthållit en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde.

### Moderföretag

Bolaget är på balansdagen ett helägt dotterföretag till Resinova Holding I AB, org nr 559355-3570, med säte i Stockholm. Det övergripande moderföretaget är Resinova Bostads AB, org nr 559326-2271, med säte i Stockholm.

### Finansieringen

Koncernens finansiering sker genom upplåning internt inom koncernen samt genom externt banklån.

### Investeringar

Under året har 84 tkr investerats i fastigheten.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs. Bolaget är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker; I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning som kan leda till högre vakanser och minskade intäkter. Risker för svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter hanteras av koncernen genom god dialog med hyresgästerna för att bland annat fånga upp och tillgodose ändrade behov. En annan risk är ökade driftskostnader som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov. Detta kan leda till ökade underhållskostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick. Andra tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka bolagets kassaflöde. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Finansiella risker framgår av not 12.

### Framtidsutsikter och finansiella mål

Bedömningen är att den makroekonomiska utvecklingen är fortsatt osäker, men förväntningarna är att den svenska ekonomin gradvis ska återhämta sig under 2025. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med en stabil finansiell ställning, god likviditet och säkert kassaflöde. Hur bolaget kommer att påverkas på längre sikt är i dagsläget svårt att bedöma.

Resinova har som mål att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet och att långsiktigt öka överskottsgraden.

## Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter	tkr	9 147	8 804	8 083	6 330
Rörelseresultat	tkr	3 042	4 621	1 931	971
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 983	-1 438	-386	-423
Periodens resultat	tkr	-6 624	-763	-1 041	3 178
Marknadsvärdering förvaltningsfastigheter	tkr	187 000	187 000	n/a	n/a
Uthyrningsgrad	%	97,0	87,0	n/a	n/a
Överskottsgrad	%	33,3	52,5	23,9	15,3
Balansomslutning	tkr	106 698	159 212	192 318	198 655
Soliditet	%	0,1	0,0	21,3	21,1

\* För definition av nyckeltal se not 1.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	6 677 204
Årets resultat	-6 623 780
	<u>53 424</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>53 424</u>
	kronor
	<u>53 424</u>

2025061612800

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hysesintäkter	2	9 147	8 804
Övriga rörelseintäkter		3	10
Fastighetskostnader	3, 4	-3 286	-1 933
<b>Driftnetto</b>		<u>5 864</u>	<u>6 881</u>
Avskrivningar		-1 601	-1 601
<b>Bruttoresultat</b>		<u>4 263</u>	<u>5 280</u>
Administrationskostnader	5	-1 221	-658
<b>Rörelseresultat</b>		<u>3 042</u>	<u>4 622</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 027	-6 060
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-7 025</u>	<u>-6 059</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-3 983</u>	<u>-1 437</u>
Skatt på årets resultat	7	-2 641	674
<b>Årets förlust</b>		<u>-6 624</u>	<u>-763</u>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.



2025061612801

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	8	152 750	154 267
Pågående nyanläggningar	9	101	0
		<u>152 851</u>	<u>154 267</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	10	0	1 657
		<u>152 851</u>	<u>155 924</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		370	149
Fordringar hos koncernföretag		5 575	2 136
Aktuella skattefordringar		0	3
Övriga kortfristiga fordringar		9	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48	44
		<u>6 002</u>	<u>2 382</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 845</u>	<u>906</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 847</u>	<u>3 288</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>160 698</u>	<u>159 212</u>



2025061612802

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>	11		
Balanserad vinst		6 677	765
Årets förlust		-6 624	-763
		53	2
<b>Summa eget kapital</b>		103	52
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	4 503	3 520
<b>Summa avsättningar</b>		4 503	3 520
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut		92 825	92 775
Skulder till koncernföretag		60 947	59 870
<b>Summa långfristiga skulder</b>		153 772	152 645
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		357	159
Övriga skulder		20	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 943	2 827
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		2 320	2 995
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		160 698	159 212



## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>40 026</b>	<b>-1 041</b>	<b>39 035</b>
Disposition enligt stämma		-1 041	1 041	-
Utdelning		-40 000		-40 000
Aktieägartillskott		1 780		1 780
Årets resultat	—	—	<u>-763</u>	<u>-763</u>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>765</b>	<b>-763</b>	<b>52</b>
Disposition enligt stämma		-763	763	-
Aktieägartillskott		6 675		6 675
Årets resultat	—	—	<u>-6 624</u>	<u>-6 624</u>
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>6 677</b>	<b>-6 624</b>	<b>103</b>

Antal aktier uppgår till 50 000. Aktiernas kvotvärde är 1 krona.



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 042	4 622
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet -avskrivningar	1 601	1 601
Erhållen ränta	2	1
Erlagd ränta	-8 104	-4 375
	<u>-3 459</u>	<u>1 849</u>
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-3 622	-203
Ökning/minskning av rörelseskulder	7 077	39
	<u>-4</u>	<u>1 685</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-184	-215
	<u>-184</u>	<u>-215</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	0	1 780
Upptagna lån	50	92 775
Amortering av lån	0	-119 662
Upptagna koncernlån	1 077	64 543
Utbetald utdelning	0	-40 000
	<u>1 127</u>	<u>-564</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	939	906
<b>Likvida medel vid årets början</b>	906	0
	<u>1 845</u>	<u>906</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för redovisningen

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Resinova Bostads AB, org nr 559326-2271, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

#### *Värderingsgrunder*

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde, se vidare nedan.

#### *Funktionell valuta och rapporteringsvaluta*

Funktionell valuta är svenska kronor, SEK, som även utgör rapporteringsvalutan. De finansiella rapporterna presenteras i tusental kronor, Tkr.

#### *Klassificering*

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än 12 månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 12 månader räknat från balansdagen.

#### **Bedömningar och uppskattningar**

För att upprätta finansiella rapporter krävs bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på lämnade uppgifter om fastigheternas verkliga värde och därigenom bedömning av eventuella nedskrivningsbehov. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 8.

#### **Ändrade redovisningsprinciper samt tillämpning av nya standarder**

Tillämpade redovisningsprinciper som sammanfattas i denna not inkluderar nya och omarbetade standarder utgivna av IASB och tolkningar av befintliga standarder som trätt i kraft och är obligatoriska för tillämpning inom EU från och med den 1 januari 2024. De nya och omarbetade standarderna har inte medfört någon väsentlig förändring i redovisning och presentation av bolagets resultat och finansiella ställning.

Förändringar i svenska regelverk under 2024 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2024 har inte tillämpats i denna rapport. De förväntas inte medföra någon väsentlig påverkan på redovisning och presentation av bolagets resultat och finansiella ställning.

## **Intäkter**

### *Hysesintäkter och serviceintäkter*

Huvuddelen av fastighetsförvaltningens intäkter utgörs av intäkter från hyreskontrakt vilka definieras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyreskontrakten. Hysesrabatter periodiseras normalt över kontraktets löptid. Undantaget är rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla nyttjande av förhyrda lokaler vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

Intäkter från serviceavtal såsom tilläggsdebitering av värme, kyla, vatten, snöröjning mm redovisas när identifierade prestationsåtaganden har blivit uppfyllda.

## **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och likvida medel. Finansiella kostnader består av räntekostnader på skulder. Säkringsredovisning tillämpas inte.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhålls av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

## **Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv utan klassificeras som tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. 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 det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

## **Förvaltningsfastigheter**

### *Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som huvudsakligen används i egen verksamhet redovisas som rörelsefastighet i enlighet med principerna nedan för materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är värdehöjande. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet när de uppfyller kriterierna ovan. Löpande reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde (inkluderande tillkommande utgifter) med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

### *Följande avskrivningstider tillämpas:*

Byggnad	100 år
Markinventarier	5-20 år

Förvaltningsfastigheterna nedskrivningsprövas löpande. Nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre värdet av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen respektive säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt 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.

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

## **Leasing - bolaget som leasegivare**

Samtliga hyreskontrakt hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter ses som operationella leasingkontrakt. Se ovan avseende intäktsredovisning och nedan not angående hyreskontrakten.

## **Finansiella instrument**

Finansiella tillgångar i balansräkningen utgörs av likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat med positivt verkligt värde. Finansiella skulder i balansräkningen utgörs av leverantörsskulder, låneskulder, vissa övriga skulder samt derivat med negativt verkligt värde. Bolaget innehar dock för närvarande inga derivatinstrument.

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte 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 tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning 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.

#### *Klassificering och initial värdering*

Finansiella instrument utom kundfordringar som inte har en betydande redovisningskomponent eller som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspris. Derivat som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bl a utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden med avdrag för förlustrisk för osäkra fordringar.

#### *Andra finansiella skulder*

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

#### **Nedskrivningar**

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar samt nedskrivningar av andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar utom andelar i dotter- och intresseföretag nedskrivningsprövas enligt IFRS 9. Nedskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar samt andelar i intresseföretag om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan.

Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden - en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar*

Vid varje rapporttillfälle uppskattar bolaget de förväntade kreditförlusterna baserat på historiska förlustnivåer och förfallostruktur. En förlustreserv motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid redovisas om kreditrisken har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället. Om förlustrisken inte har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv uppgående till 12 månaders förväntade kreditförluster. För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar redovisas dock alltid en förlustreserv motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid oavsett om förlustrisken ökat betydligt från det första redovisningstillfället eller inte.

#### *Återföring av nedskrivningar*

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från gäldenären förväntas erhållas.

#### **Avsättningar**

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna för att uppfylla förpliktelsen enligt kontraktet.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### **Eget kapital**

Som emitterade egetkapitalinstrument redovisas varje form av avtal som innebär en residual rätt i bolagets tillgångar efter avdrag för alla skulder. Som skulder redovisas alla förpliktelser till att erlagga kontanter eller annan finansiell förpliktelse. Utdelning till ägare av egetkapitalinstrument redovisas direkt i eget kapital. Transaktionskostnader i samband med egetkapitaltransaktion redovisas som avdragspost från eget kapital.

### **Redovisning av kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både givare och mottagare oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar bolagets aktuella, eller i vissa fall uppsjutna skatt.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Uthyrningsgrad

Kontrakterat hyresvärde i relation till totalt hyresvärde per bokslutsdagen.

#### Överskottsgrad

Periodens rörelseresultat i relation till periodens hyresintäkter.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

**Not 2      Operationella leasingavtal**

2024-12-31

2023-12-31

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

—	—
0	0

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. Kontrakterade bostadshyror för nästkommande tre månader uppgår till 2 946 (3 770) tkr. Kontraktstiden uppgår normalt till 3 månader.

**Not 3      Fastighetskostnader**

2024

2023

Driftskostnader	-950	-801
Förvaltningskostnader	-942	-308
Underhåll	-1 313	-783
Övrigt	-81	-41
Summa fastighetskostnader	<u>-3 286</u>	<u>-1 933</u>

**Not 4      Transaktioner med närstående**

2024

2023

Inköp	856	369
Försäljning	0	0
Räntekostnader	<u>2 169</u>	<u>1 077</u>
	3 025	1 446

Som närstående räknas koncernens moderbolag, Resinova Bostads AB (org nr 559326-2271), samt övriga bolag som ingår i koncernen.



**Not 5      Ersättning till revisorerna**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Allians Revision &amp; Redovisning AB</u>		
Revisionsuppdraget	-42	-35
Summa	<u>-42</u>	<u>-35</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

**Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader koncernföretag	-2 169	-1 077
Räntekostnader, övriga	-4 858	-4 983
Summa	<u>-7 027</u>	<u>-6 060</u>

Ränta är beräknad enligt effektivräntemetoden.

2025061612812



**Not 7 Skatt på årets resultat**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Redovisad skatt i resulaträkningen</b>		
Uppskjuten skatt	-2 641	674
<b>Summa</b>	<u>-2 641</u>	<u>674</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	-3 983	-1 437
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	821	296
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-6	0
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	-2 297	1 242
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-1 159	-864
<b>Summa redovisad skatt</b>	<u>-2 641</u>	<u>674</u>

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	169 250	168 970
Inköp	84	215
Omklassificeringar	0	63
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>169 334</u>	<u>169 250</u>
Ingående avskrivningar	-14 983	-13 382
Årets avskrivningar	-1 601	-1 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 584</u>	<u>-14 983</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>152 750</u>	<u>154 267</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	142 801	144 318
Bokfört värde mark i Sverige	9 949	9 949
	<u>152 750</u>	<u>154 267</u>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 187 Mkr. Fastigheten har värderats av oberoende extern part per 31 december 2024. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin. Nivå 3 avser när det fastställda värdet till väsentlig del baseras på information som inte är observerbar.

Värderingen baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingarna är 5 år. Varje enskilt värderingsobjekt, i huvudsak fastighet, värderas för sig utan hänsyn till portfölj effekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftsnetto, bedömda investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut. Underlag för värderingarna är hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, löpande driftskostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga fastighetskostnader.

Antagande om framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med den aktuella fastigheten

### Värderingsantaganden

Värderingstidpunkt	2024-12-31
Inflationsantagande	2%
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav	4,25%
Kalkylränta	6,12%
Långsiktig vakans	1,1%
Hyresantagande	1 971 kr/kvm
Drifts- och underhållskostnader	450 kr/kvm

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	0	63
Under året nedlagda kostnader	101	0
Omklassificering	0	-63
	<u>101</u>	<u>0</u>
Utgående nedlagda kostnader		

**Not 10 Uppskjuten skatt**

2024-12-31

2023-12-31

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

*Uppskjuten skattefordran*

Uppskjuten skatt på temporära skillnader på underskottsavdrag	0	1 657
---	---	-------

Uppskjuten skattefordran	0	1 657
--------------------------	---	-------

*Uppskjuten skatteskuld*

Uppskjuten skatt på temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	4 503	3 520
---	-------	-------

Uppskjuten skatteskuld	4 503	3 520
------------------------	-------	-------

**Not 11 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	6 677 204
---------------------	-----------

Årets resultat	-6 623 780
----------------	------------

kronor	53 424
--------	--------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	53 424
-------------------------	--------

kronor	53 424
--------	--------



**Not 12      Upplåning**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	92 825	92 775
Skulder till koncernföretag	60 947	59 870
Summa	153 772	152 645
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Summa räntebärande skulder	<u>153 772</u>	<u>152 645</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan två och fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	92 825	92 775
Skulder till koncernföretag	60 947	59 870
Summa	<u>153 772</u>	<u>152 645</u>

**Finansiell riskhantering**Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten bevakas löpande och större kassaflödespåverkande poster analyseras för att verifiera behovet av kapital.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk definieras som risken att bolaget inte får tillgång till den finansiering som verksamheten kräver eller att finansiering endast kan upptas med en väsentlig fördyring.

Dessa risker hanteras inom ramen för den finansieringsstrategi som finns för Resinova-koncernen. Låg belåningsgrad till kreditinstitut och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens finansiering är säkrad dels genom utfästelser från Bolagets ägare och dels genom en facilitet från bank.

Koncernen är också föremål för ett antal så kallade covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning. Koncernen uppfyllde alla sådana Covenants per den 31 december 2024 och fram till avgivandet av årsredovisningen.

Inom ramen för koncernens planering av likviditets- och finansieringsbehov upprättas löpande prognoser för relevanta framåtvarande tidsperioder som tar hänsyn till beräknade in- och utflöden av likvida medel samt väsentliga investeringsbehov.

#### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för ett försämrat räntenetto som en följd av förändrade marknadsräntor.

Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för aktuella bindningstider på räntorna. Koncernens lån från kreditinstitut löper med fast ränta.

#### Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både kommersiella och finansiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. Koncernens maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

	Ej förfallna	Förfallna >30 dgr	Summa
Kundfordringar - brutto	282	148	430
Kreditförlustreserv	0	-60	-60

#### **Not 13 Ställda säkerheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	125 300	125 300
Summa ställda säkerheter	125 300	125 300

#### **Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	622	564
Upplupna räntekostnader	1 002	2 079
Övriga poster	319	184
<b>Summa</b>	<u>1 943</u>	<u>2 827</u>

**Not 15 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Stockholm per datum som framgår av digital signatur nedan

Henrik Jussi-Pekka  
Styrelseordförande

Tiffany Strand  
Styrelseledamot

Anna Ulrika Arndt  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av digital signatur nedan

Allians Revision & Redovisning AB

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Resinova Ekologen 1 AB  
Org.nr 559081-9628

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Resinova Ekologen 1 AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Resinova Ekologen 1 ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *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 Resinova Ekologen 1 AB 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.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 huruvida årsredovisningen 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

# Allians

REVISION & REDOVISNING

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Resinova Ekologen 1 AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Resinova Ekologen 1 AB 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.

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Allians revision & redovisning AB

\_\_\_\_\_  
Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

Resinova Ekologen 1 AB, Org.nr 559081-9628

Transaction 09222115557544944514



Signed TS, HJ, AA, US

# Verification

Transaction 09222115557544944514

## Document

Resinova Ekologen 1 AB 2024  
Main document  
25 pages  
Initiated on 2025-04-28 10:16:47 CEST (+0200) by Tiffany Strand (TS)  
Finalised on 2025-04-29 16:42:18 CEST (+0200)

## Signatories

Tiffany Strand (TS)  
M&P Asset Management AB  
Company reg. no. 556751-8856  
ts@mpam.se  
+46704546546



The name returned by Swedish BankID was "TIFFANY STRAND"  
Signed 2025-04-29 13:54:54 CEST (+0200)

Henrik Jussi-Pekka (HJ)  
MPAM  
hjp@mpam.se  
+46 70-607 86 30



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK JUSSI-PEKKA"  
Signed 2025-04-29 13:14:10 CEST (+0200)

Anna Arndt (AA)  
MPAM  
anna.arndt@mpam.se  
+46 (0) 72-2087723



The name returned by Swedish BankID was "ANNA ARNDT"  
Signed 2025-04-28 15:32:37 CEST (+0200)

Ulf Strauss (US)  
Allians Revision & Redovisning AB  
ulf.strauss@re-allians.se  
+46 8-509 064 49



The name returned by Swedish BankID was "ULF STRAUSS"  
Signed 2025-04-29 16:42:18 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557544944514

2025061612822

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

