

Resinova Bostads AB

Org.nr 559326-2271

**Årsredovisning och
koncernårsredovisning**

2024-01-01 – 2024-12-31

Faställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 27/6 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den 27/6 2025


Styrelseledamot Anna Arndt

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

1311

... ..
... ..

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Koncernens rapport över totalresultat	7
Koncernens rapport över finansiell ställning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys för koncernen	10
Moderbolagets resultaträkning.....	11
Moderbolagets balansräkning.....	12
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.....	13
Kassaflödesanalys för moderbolaget	14
Noter till de finansiella rapporterna.....	15
Not 1 Redovisningsprinciper	15
Not 2 Uppskattningar och bedömningar.....	20
Not 3 Operationell leasing.....	20
Not 4 Fastighetskostnader	21
Not 5 Transaktioner med närstående	21
Not 6 Ersättning till revisorer	22
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter.....	22
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	22
Not 9 Skatt på årets resultat	23
Not 10 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde.....	24
Not 11 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld	26
Not 12 Förvaltningsfastigheter.....	26
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar	28
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28
Not 15 Kassa och bank	28
Not 16 Upplåning och finansiella risker	28
Not 17 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	30
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31
Not 19 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar	31
Not 20 Bokslutsdispositioner	31
Not 21 Andelar i koncernföretag.....	32
Not 22 Fordringar hos koncernföretag	33
Not 23 Förslag till vinstdisposition	33
Not 24 Rättelse av fel	33
Not 25 Händelser efter balansdagen	34
Styrelsens intygande	34

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Resinova Bostads AB, org. nr 559326-2271, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamheten i moderbolaget och koncernen under räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Resinova Bostads AB ("Bolaget") är moderbolag i en koncern som äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm och äger inga egna fastigheter, utan verksamheten bedrivs genom dotterbolag.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har därmed ej utgått.

Koncernens övergripande styrning, förvaltning, finansiering, kontroll och genomförande av transaktioner utförs av M&P Management AB. Den ekonomiska förvaltningen är outsourcad till Newsec Property Asset Management Sweden AB och den tekniska förvaltningen utförs av ett antal externa leverantörer.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av ett flertal internationella institutionella investerare samt en mindre andel av M&P Resinova Investments AB.

Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

Under 2024 har fastigheterna Jakobsberg 2:2860 och Spinnerskan 4 förvärvats. Jakobsberg 2:2860 är belägen i Järfälla, Stockholm och utgörs av 218 lägenheter. Spinnerskan 4 i Nyköping består av 116 lägenheter. Fastighetsportföljen utgörs därefter av 16 moderna och högkvalitativa fastigheter med totalt cirka 1700 lägenheter.

Under året har ett helägt dotterbolag, Resinova Vilunda 6:75 AB, erhållit krav om ersättning relaterat till ett entreprenadavtal. Kravet uppgår till 200 miljoner kronor. Dotterbolaget företräds av juridiskt ombud och har bestridit kravet i dess helhet. I nuläget bedömer styrelsen, efter samråd med det juridiska ombudet och med den information som finns tillgänglig, att den ekonomiska risken för Resinova Vilunda 6:75 AB är begränsad. Mot bakgrund av detta har styrelsen bedömt att ingen avsättning eller notering om eventalförpliktelse i bolagets räkenskaper skall göras.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs.

Finansiering och likviditet

Finansieringen sker via lån från kreditinstitut samt vinstandelslån. Ca 62% av lånevolymen från kreditinstitut löper med fast ränta. Snitträntan vid bokslutsdagen uppgick till 4,7% (5,6) och en räntebindningstid om 2 år (1,7). För mer information om upplåning och räntor se not 16.

Hållbarhet

Resinova ska vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare. Ansvar omfattar såväl miljömässiga, sociala, etiska som ekonomiska aspekter och gäller gentemot hyresgäster, medarbetare, ägare, samarbetspartners och samhälle.

För Resinova innebär hållbarhetsarbetet ett hänsynstagande till nuvarande och framtida generationer samt att vi tar ett långsiktigt ansvar i den dagliga verksamheten.

Bolaget strävar efter att vara ett föredöme vad gäller hållbart företagande vilket ska genomsyra alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet ska vara en integrerad och naturlig del i verksamheten som bygger på delaktighet och engagemang samt bidra till en hållbar social utveckling.

En variation av kön, ålder och bakgrund i styrelsen är viktigt, dels för att få olika perspektiv på verksamheten, dels för att säkerställa en bredare representation. Styrelsen i Bolaget består av 67% kvinnor och 33% män, med en åldersfördelning av 33% i åldern 30 till 49 år och 67% är 50 år eller äldre.

Disclosureförfordningen – Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

Resinova Bostads AB ("Fonden") klassificeras som en artikel 8-fond enligt SFDR. Resinova främjar miljömässiga eller sociala egenskaper men har inte hållbara investeringar, strikt enligt den definition som SFDR anger, som mål. Bolaget kategoriserar för närvarande inte sina investeringar enligt EUtaxonomi utan följer i stället andra mål vilka beskrivs i bolagets handlingsplan som ses över regelbundet. Utförligare beskrivning finns på bolagets hemsida, www.resinova.se/omoss

Resinova beaktar de huvudsakliga negativa konsekvenserna av sina investeringsbeslut för hållbarhetsfaktorer (PAI)

Genom att köpa nyproduktion bidrar Resinova till bortbyggandet av bostadsbristen och tar sitt samhällsansvar. Fastigheterna ska företrädesvis vara miljöcertifierade enligt någon av de ledande branschstandarderna. Miljömässiga och sociala egenskaper uppnås genom att integrera vad fonden anser vara ekonomiskt väsentliga miljö-, sociala och styrningsfaktorer (ESG) i sin investeringsanalys och sina investeringsbeslut. Fonden främjar FN:s mål för hållbar utveckling med särskilt fokus på delmål nr. 11 och 12:

- Gör städer och mänskliga bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara
- Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster

Resinova beaktar i förvaltningen löpande investeringsbesluts huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer (Principle Adverse Impact, så kallade PAI-erna). De negativa konsekvenser som beaktas påverkar miljön och klimatet är allvarliga miljöskador och växthusgasutsläpp. Detta är Resinovas andra redogörelse i enlighet med regelverket och avser verksamhetsåret 2024. Redogörelsen görs för de för verksamheten relevanta PAI-indikatorerna.

Obligatoriska PAI-indikatorer	PAI		Enhet	Förklaring
Fossila bränslen	17	0	%	Andel av portföljen involverad i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen (utifrån marknadsvärde)
Energieffektivitet	18	38,31	%	Andel av portföljen med energideklaration sämre än A&B (utifrån marknadsvärde)
"Frivilliga" PAI-indikatorer för miljömässig hållbarhet:	PAI		Enhet	Förklaring
Utsläpp GHG*	19	819	TCO2e	Scope 1 & 2, marknadsbaserad beräkning
Utsläpp GHG*		377	TCO2e	Scope 1 & 2, platsbaserad beräkning
Energianvändning	20	8 567	MWh	Total energi inklusive verksamhetsel
Avfall	21	0	%	Andel av portföljen som INTE är utrustade med avfallsrum och möjlighet till återvinning (utifrån marknadsvärde)

* I enlighet med Greenhouse Gas Protocol

Mer än 60% av marknadsvärdet för Resinova är energiklassad som A eller B vilket motsvarar en energiprestanda om minst 15% bättre än vad nyproduktionskraven anger i enlighet med Boverkets nybyggnadsregler.

GHG-utsläppen har beräknats utifrån Resinovas totala årsförbrukning av energi; fjärrvärme och el. Där faktisk förbrukning saknas har erfarenhetsvärlden och försiktighetsprincipen använts. För fjärrvärme har lokala miljövärden använts och för el har miljövärde om 18 gCO₂e/kWh använts för platsbaserad beräkning. För beräkning enligt marknadsbaserad beräkning har uppgift från energideklarationer från respektive leverantör använts. I de fall energideklaration saknas har residualvärde för Sverige 2024 använts, 524,1 g CO₂e /kWh.

Egen hållbarhetsindikator	PAI		Enhet	Förklaring
Antal certifierade fastigheter	Egen	64	%	Andel av portföljen som är certifierad i enlighet med Miljöbyggnad, BREEAM eller Svanen utifrån marknadsvärde

Resinova investerar i certifierade eller certifierbara fastigheter. Vid utgången av 2024 var 64 % av marknadsvärdet certifierad i enlighet med Miljöbyggnad Silver, BREEAM, Svanen eller. Endast fastigheter med verifierad certifiering är inkluderade. För flera fastigheter har säljaren ett åtagande om att säkerställa certifiering av fastigheten inom 1 år från Resinovas förvärv. Miljöcertifiering är pågående för de fastigheter som ännu ej certifieras och förväntas vara färdigställd under våren 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Koncernen				
Nettoomsättning	tkr	171 121	58 025	-
Driftnetto	tkr	124 415	46 308	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	tkr	-19 202	1 592	-
Resultat före skatt	tkr	29 387	5 111	-1 618
Balansomslutning	tkr	4 132 314	3 562 566	38 077
Soliditet	%	17	18	31
Soliditet exkl vinstandelslån	%	49	54	98
Antal fastigheter	st	16	15	-
Antal lägenheter	st	1 653	1 353	-
Direktavkastning	%	3,5	3,0	-
Moderbolaget				
Nettoomsättning	tkr	15 313	35 243	120
Resultat före skatt	tkr	-30 824	10 588	-1 617
Balansomslutning	tkr	2 028 781	1 941 261	38 053
Soliditet	%	33	34	31
Soliditet exkl vinstandelslån	%	98	100	99

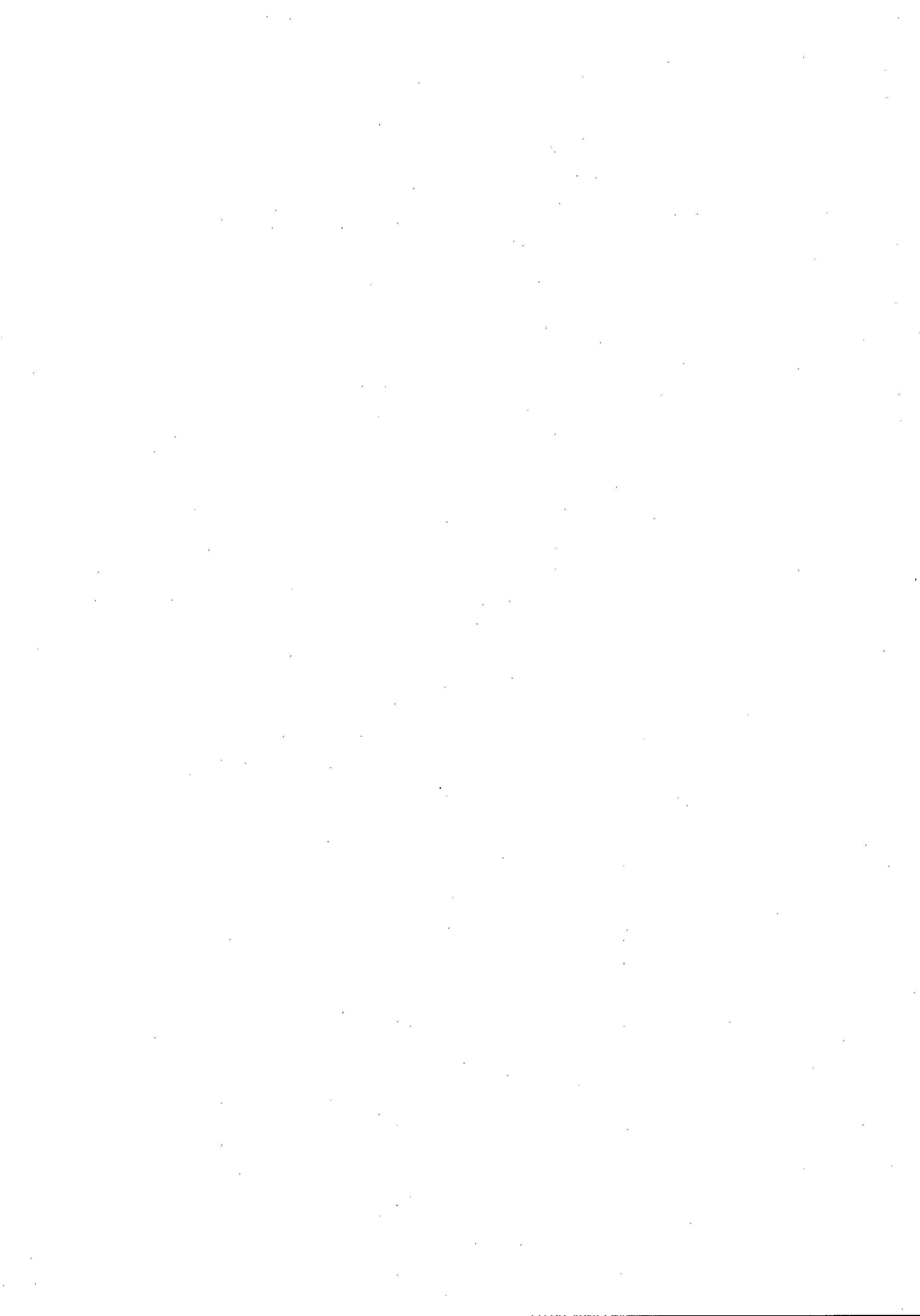
Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto: Hyresintäkter minskat med drift- och underhållskostnader, fastighetskatt och tomträttsavgälder.

Direktavkastning: Driftnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

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

Soliditet exkl vinstandelslån: Redovisat eget kapital och redovisat värde av vinstandelslånet vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen. Måttet används för att visa koncernens finansiella stabilitet.



Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	704 182 140
Årets resultat	<u>-33 662 610</u>
Summa	670 519 530

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande

Till aktieägarna utdelas 0,375 kr per aktie, totalt*	10 243 992
Balanseras i ny räkning	<u>660 275 538</u>
Summa	670 519 530

*Utdelning föreslås till preferensaktier av aktieslag A.

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernens soliditet per balansdagen uppgick till 17 procent. Soliditeten per dagen för årsstämman beräknas uppgå till 17 procent om utdelning görs med ovan föreslagna belopp och utan hänsyn tagen till upparbetat resultat fram till denna dag. Den föreslagna utdelningen till aktieägarna innebär att soliditeten fortsatt är på en betryggande nivå mot bakgrund av bolagets och koncernens finansieringsmöjligheter samt att verksamheten bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägarna med föreslaget belopp är försvarlig med hänsynstagande till de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av eget kapital och med hänsyn också till moderbolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, eller övriga bolag i koncernen, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3st (försiktighetsregeln).

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	Not	2024-01-01 – 2024 12 31	2023-01-01 – 2023 12 31
Hysesintäkter	3	171 121	58 025
Fastighetskostnader	4,5	-46 706	-11 717
Driftnetto		124 415	46 308
Administrationskostnader	5,6	-28 920	-20 147
Resultat från andelar i intresseföretag		427	186
Finansiella intäkter	7	39 259	14 101
Finansiella kostnader	8	-93 665	-36 929
Förvaltningsresultat		41 516	3 519
Värdeförändring fastigheter, orealiserad		-19 202	1 592
Värdeförändring derivat, orealiserad		7 073	-
Resultat före skatt		29 387	5 111
Skatt	9	-26 832	-1 793
Årets resultat		2 555	3 318

Koncernen har inget övrigt totalresultat att rapportera. Periodens totalresultat sammanfaller således med periodens resultat.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	10		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Derivat		7 060	-
Uppskjuten skattefordran	11	-	6 487
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 060	6 487
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	4 055 000	3 131 200
Summa materiella anläggningstillgångar		4 055 000	3 131 200
Summa anläggningstillgångar		4 062 060	3 137 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		4 365	2 206
Skattefordringar		-	2 066
Övriga fordringar	13	2 750	355 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 434	25 655
Summa kortfristiga fordringar		13 549	385 846
Likvida medel	15	56 705	39 033
Summa omsättningstillgångar		70 254	424 879
Summa tillgångar		4 132 314	3 562 566
Eget kapital			
Aktiekapital		125	125
Övrigt tillskjutet kapital		694 974	655 705
Balanserat resultat inklusive årets resultat		4 256	1 700
Summa eget kapital		699 355	657 530
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	16,17		
Skulder till kreditinstitut		1 874 713	1 571 346
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån		1 322 724	1 272 102
Uppskjuten skatteskuld	11	32 960	14 459
Summa långfristiga skulder		3 230 397	2 857 907
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		145 000	-
Leverantörsskulder		7 336	6 066
Skatteskulder		3 329	-
Övriga skulder		3 725	2 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	43 172	38 282
Summa kortfristiga skulder		202 562	47 129
Summa skulder		3 432 959	2 905 036
Summa eget kapital och skulder		4 132 314	3 562 566

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Tillskjutet kapital från aktieägare	Balanserade vinstmedel inkl. totalresultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-12-31	125	12 724	-1 618	11 231
Erhållna aktieägartillskott	-	642 981	-	642 981
Rättelse av fel (se not 24)			13 796	13 796
Periodens resultat / periodens totalresultat	-	-	-10 478	-10 478
Eget kapital 2023-12-31	125	655 705	1 700	657 530
Erhållna aktieägartillskott	-	39 269	-	39 269
Periodens resultat / periodens totalresultat	-	-	2 556	2 556
Eget kapital 2024-12-31	125	694 974	4 256	699 355

Antalet aktier ska vara lägst 50 000 000 stycken och högst 200 000 000 stycken. Bolagets aktier utges i tre slag; stamaktier och preferensaktier av två serier, Pref A-aktier och Pref B-aktier. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Antal emitterade och betalda stamaktier uppgår till 20 000 000 st med röstvärde 10. Antal emitterade och betalda preferensaktier uppgår för Pref-A aktier till 27 317 312 st och för Pref-B aktier till 52 682 688 st, båda med röstvärde 1. Nominellt värde på samtliga aktieslag uppgår till 0,12 öre per aktie.

Vid likvidation av bolaget ska utdelat belopp, inom ramen för utdelningsbara medel, fördelas mellan stamaktier och preferensaktier.

Kassaflödesanalys för koncernen

Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		29 387	5 111
<i>Icke kassapåverkande poster som ingår i resultatet:</i>			
- Orealiserad värdeförändring fastigheter		19 202	-1 592
- Orealiserad värdeförändring derivat		-7 073	-
- Finansiella intäkter		-39 258	-14 101
- Finansiella kostnader		96 719	36 929
Betald inkomstskatt		-4 462	-1 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital		94 514	24 623
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		357 400	-333 632
Förändring av rörelseskulder		156 158	8 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten		608 072	-300 861
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-152 694	-550 047
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-10 105	-93 281
Erhållna ränteintäkter		27 946	305
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-134 853	-643 023
Finansieringsverksamheten			
	17		
Erhållna aktieägartillskott		39 270	642 981
Erhållet vinstandelslån		75 731	1 240 018
Upptagna lån från kreditinstitut		302 186	303 744
Lösen av lån vid förvärv av dotterföretag		-777 209	-1 199 805
Förvärv av derivat		13	-
Betald ränta		-95 538	-8 593
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-455 547	978 345
Årets kassaflöde		17 672	34 461
Likvida medel vid årets början		39 033	4 572
Likvida medel vid årets slut		56 705	39 033

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		15 313	35 243
Övriga externa kostnader	5,6	-21 838	-46 933
Rörelseresultat		-6 525	-11 690
Resultat från andelar i koncernföretag		-110 460	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	86 162	29 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1	-7 809
Resultat efter finansiella poster		-30 824	10 213
Bokslutsdispositioner	20	-	375
Resultat före skatt		-30 824	10 588
Skatt	9	-2 838	237
Årets resultat		-33 662	10 825

Bolaget har inget övrigt totalresultat att rapportera. Periodens totalresultat sammanfaller således med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	10		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	271 651	59 975
Fordringar hos koncernföretag	22	1 533 047	1 311 087
Uppskjuten skattefordran	11	-	237
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 804 698	1 371 299
Summa anläggningstillgångar		1 804 698	1 371 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	148
Fordringar hos koncernföretag		219 113	251 772
Övriga fordringar	13	50	300 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	726	17 901
Summa kortfristiga fordringar		219 889	569 821
Kassa och bank	15	4 194	141
Summa omsättningstillgångar		224 083	569 962
Summa tillgångar		2 028 781	1 941 261
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		125	125
Fritt eget kapital	23		
Övrigt tillskjutet kapital		694 974	655 705
Balanserad vinst eller förlust		9 208	-1 617
Årets resultat		-33 662	10 825
Summa eget kapital		670 645	665 038
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	16,17		
Vinstadelslån		1 322 724	1 272 102
Summa långfristiga skulder		1 322 724	1 272 102
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		187	394
Skulder hos koncernföretag		29 820	-
Skatteskulder		2 601	-
Övriga skulder		1 968	3 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	836	219
Summa kortfristiga skulder		35 412	4 121
Summa skulder		1 358 136	1 276 223
Summa eget kapital och skulder		2 028 781	1 941 261

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Tillskjutet kapital från aktieägare	Balanserade vinstmedel inkl. totalresultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-12-31	125	12 724	-1 617	11 232
Erhållna aktieägartillskott	-	642 981	-	642 981
Rättelse av fel (se not 24)			12 556	12 556
Periodens resultat / periodens totalresultat	-	-	-1 731	-1 731
Eget kapital 2023-12-31	125	655 705	9 208	665 038
Erhållna aktieägartillskott	-	39 269	-	39 269
Periodens resultat / periodens totalresultat	-	-	-33 662	-33 662
Eget kapital 2024-12-31	125	694 974	-24 454	670 645

Antal aktier uppgår till 100 000 000 st och kvotvärdet är 0,12 öre per aktie.

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 525	-11 690
Erhållen ränta	23 975	196
Erlagd ränta	-1	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, exkl rörelsekapital	17 450	-11 496
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	64 899	-592 000
Förändring av rörelseskulder	28 689	4 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	111 038	-599 151
Investeringsverksamheten		
Förvärv av andelar i dotterföretag	-25	-216 218
Lämnade lån till dotterföretag	-221 960	-1 072 028
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-221 985	-1 288 246
Finansieringsverksamheten		
	17	
Erhållna aktieägartillskott	39 269	642 981
Erhållet vinstadelslån	75 731	1 240 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	115 000	1 882 999
Årets kassaflöde	4 053	4 539
Likvida medel vid årets början	141	-4 398
Likvida medel vid årets slut	4 194	141

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

Värderingsgrunder

Tillgångar och skulder, förutom förvaltningsfastigheter, derivat och vinstandelslån, är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter och vinstandelslån redovisas till verkligt värde över resultaträkningen.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (Tkr/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. Se vidare not 2.

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 koncernens eller moderbolagets resultat och finansiella ställning.

Förändringar i svenska regelverk under 2024 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets 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 koncernens eller moderbolagets resultat och finansiella ställning.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkterna inkluderar hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra medan serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, kyla och vatten.

Serviceintäkter debiteras hyresgäster utifrån faktisk förbrukning och redovisas i den period som servicen levererats till hyresgästen. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och likvida medel samt valutakursvinster/-förluster på dessa. Finansiella kostnader består av räntekostnader på skulder samt valutakursvinster/-förluster på dessa. Säkringsredovisning tillämpas inte.

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 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.

När förvärv av fastigheter som klassificeras som tillgångsförvärv sker redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattepliktiga temporära skillnader. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten vid tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

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, vinstandelslån, vissa övriga skulder samt derivat med negativt verkligt värde.

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.

ank=20250702;20250703;13253

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 realiserats, 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 och vinstandelslån, 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.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument och vinstandelslån.

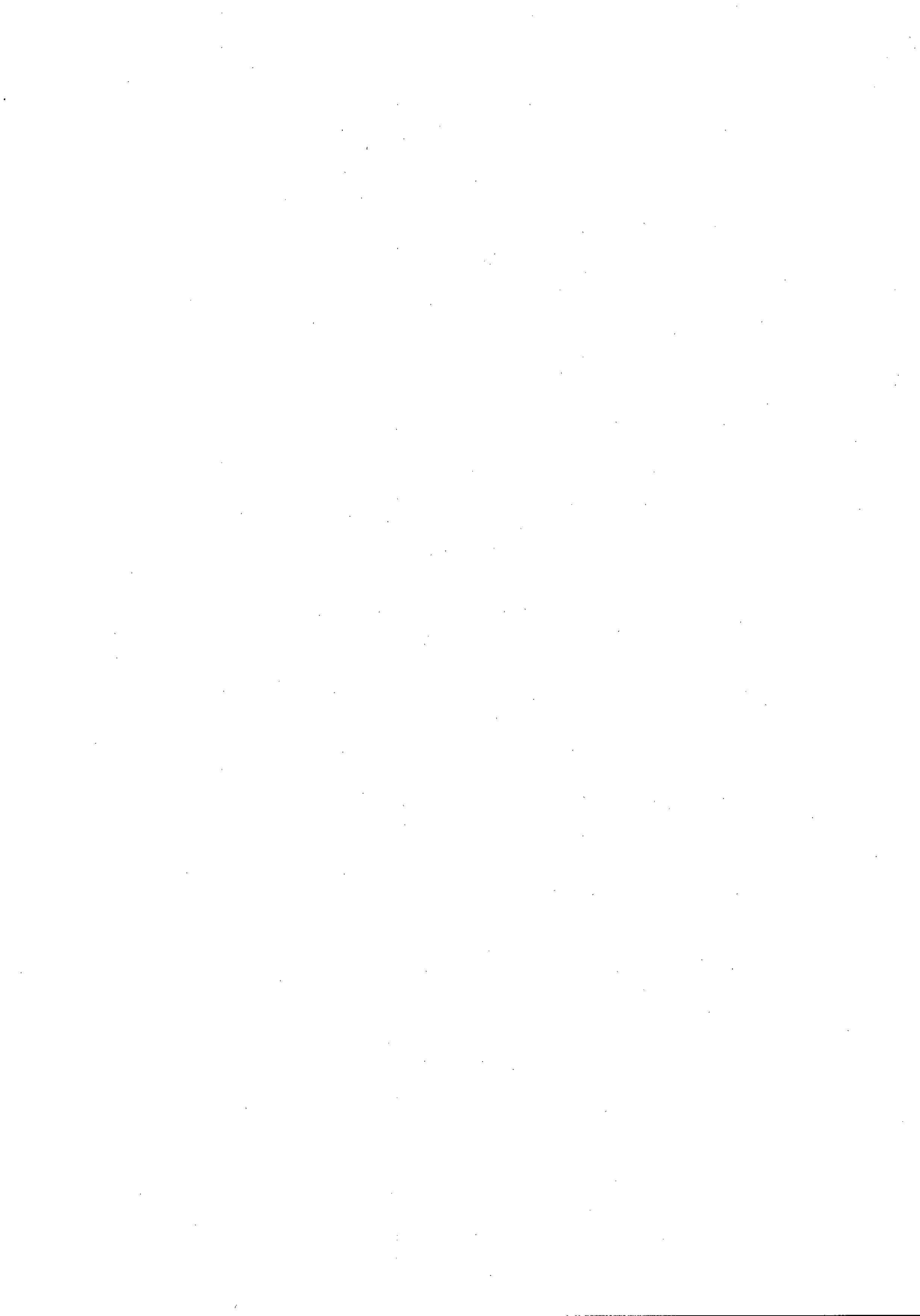
Vid beräkning av vinstandelslånets verkliga värde har antagits att verksamheten avvecklats under normala omständigheter och att samtliga fastigheter säljs till de beräknade marknadsvärdena per bokslutsdatum med ett marknadsmässigt avdrag för uppskjuten skatt. I händelse av att avkastningen som beräknas på nettotillgångarna efter avveckling överstiger den tröskel som anges i avtalet med vinstandelslåneinvesteringarna görs avdrag för vinstdelning till aktieägarna.

Andra finansiella skulder

Lån, samt övriga finansiella skulder, till exempel 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. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IFRS 9.



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, avtalsstillgångar 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.

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. Eget kapital tillhörande moderföretagets aktieägare indelas i aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital och annat eget kapital inklusive årets resultat. Innehav utan bestämmande inflytande, d v s andelar av koncernens nettotillgångar inklusive årets resultat tillhörande minoritetsägare redovisas på en egen rad inom eget kapital.

Om andelen innehav utan bestämmande inflytande ändras justeras de redovisade värdena för innehaven med och utan bestämmande inflytande så att de återspeglar förändringarna i deras relativa innehav i dotterföretaget. Eventuell skillnad mellan det belopp med vilket innehav utan bestämmande inflytande justeras och det verkliga värdet på den erlagda eller erhållna ersättningen redovisas direkt i eget kapital och fördelas på moderföretagets ägare.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg från/till IFRS som ska göras. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Nya principer som anges för koncernen väntas ej påverka Moderbolaget.

Klassificering och uppställningsformer

Resultat- och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat samt rapporten över förändringar i eget kapital baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

Dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag och intresseföretag. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andelar i dotter- och intresseföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IFRS 9.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen. Periodisering görs enligt principen om upplupet anskaffningsvärde. Säkringsredovisning tillämpas ej. Moderbolaget tillämpar samma bortbokningsregler som i koncernredovisningen.

Intäkter

Moderbolagets intäkter består av försäljning av förvaltningstjänster. M&P Management AB (org nr 559308-8676) förser Bolaget med förvaltningstjänster enligt avtal. Förvaltningstjänsterna utgörs bl a av drift, ledning, marknadsföring, juridisk och finansiell rådgivning, IT-stöd och koncerngemensamma inköp.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan dess finansiella rapporter har publicerats.

Skatter

Till skillnad från i koncernredovisningen redovisas i moderbolagets balansräkning obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning/särredovisning av uppskjuten skattekostnad i bokslutsdispositionerna.

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 uppskjutna skatt.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Tillgångarna och skulderna är, med undantag för tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet, redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Samtliga tillgångar/skulder bedöms i all väsentlighet överensstämma med dess verkliga värde.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt bedömning av marknadens avkastningskrav. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som sannolikt kan utnyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Vid varje bokslut görs en ny bedömning baserat på företagets ekonomiska utveckling.

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under räkenskapsåret är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Not 3 Operationell leasing

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal. Framtida odiskonterade minimileaseavgifter avseende kommersiella kontrakt, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal;

Tkr	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	5 164	5 078
Mellan ett och två år	5 104	4 313
Mellan två och tre år	4 848	3 556
Mellan tre och fyra år	3 943	3 304
Mer än fyra år	9 683	12 711
	28 742	28 962

Koncernen har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings. Kontrakterade bostadshyror för nästkommande tre månader uppgår till 36,5 mkr. Kontraktstiden uppgår normalt till 3 månader.

Not 4 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen	
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Driftskostnader	-13 765	-4 929
Underhåll	-22 134	-4 419
Fastighetsskatt	-1 273	-260
Förvaltningskostnader	-8 121	-648
Övrigt	-1 413	-1 461
Fastighetskostnader	-46 706	-11 717

Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget ägs av M&P Resinova Investments AB (559324-1598). Övriga ägare utgörs av internationella institutionella investerare. Dessa, samt M&P Management AB (559308-8676), är att anse som närstående företag till koncernen.

Koncernen 2024-12-31 (Tkr)

Närstående relation	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-15 705	-	-	-1 322 724

Koncernen 2023-12-31 (Tkr)

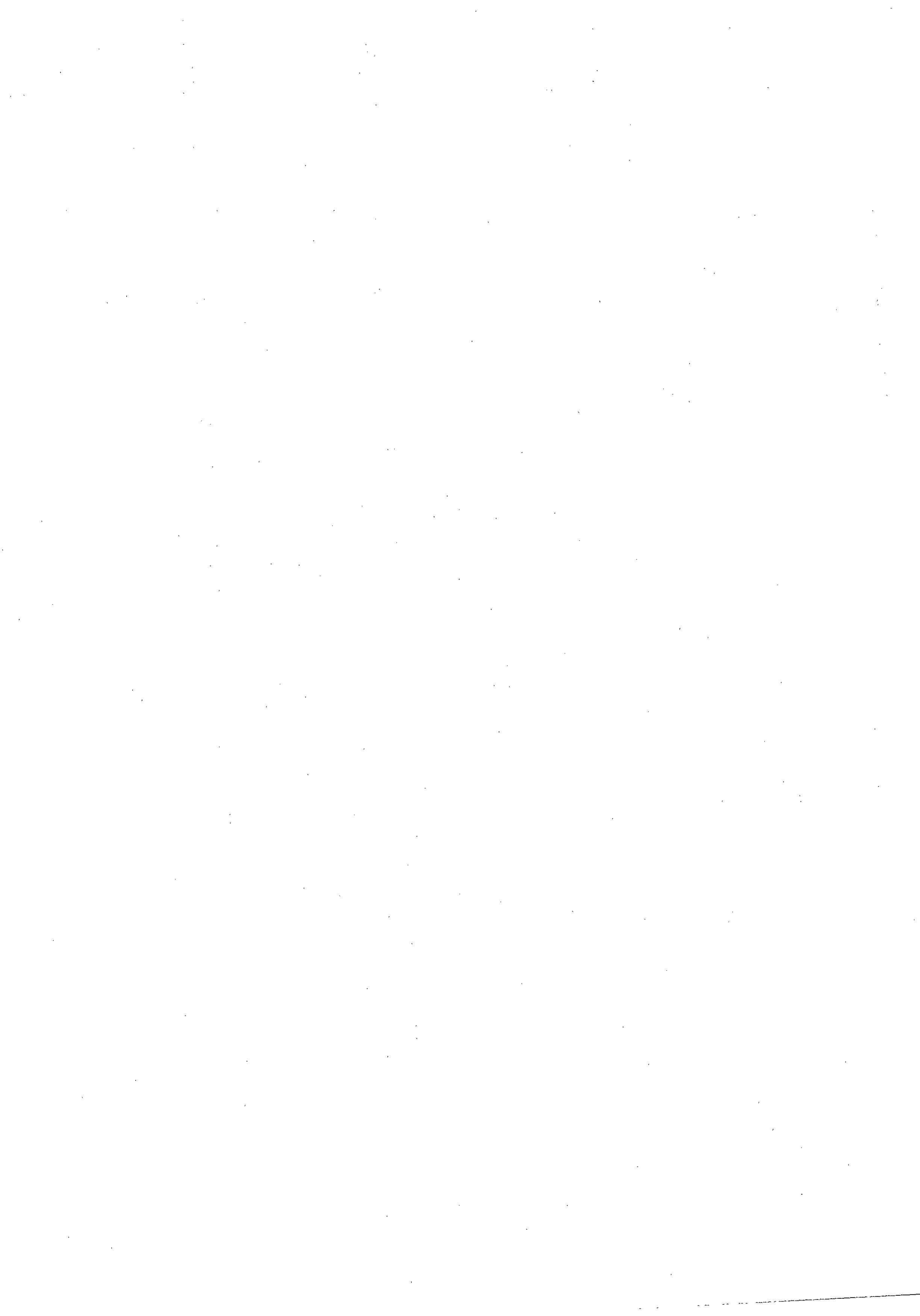
Närstående relation	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-8 998	-	-	-1 272 102

Moderbolaget 2024-12-31 (Tkr)

Närstående relation	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Dotterföretag	15 313	49 634	1 752 160	-29 820
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-18 019	-	-	-1 322 724

Moderföretag 2023-12-31 (Tkr)

Närstående relation	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Dotterföretag	35 243	16 960	1 562 859	-
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-38 568	-	-	-1 272 102



Not 6 Ersättning till revisorer

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Allians Revision & Redovisning AB				
- revisionsuppdrag	-969	-695	-189	-176
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-20	-	-20
Ersättning till revisorer	-969	-715	-189	-196

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	49 634	16 960
Värdeförändring, vinstandelslån	25 109	-	25 109	-
Övriga ränteintäkter	14 150	14 101	11 419	12 752
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 259	14 101	86 162	29 712

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, kreditinstitut	-92 426	-29 118	-	-
Värdeförändring, vinstandelslån	-	-7 808	-	-7 807
Övriga finansiella kostnader	-1 239	-3	-1	-2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-93 665	-36 929	-1	-7 809

Not 9 Skatt på årets resultat

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skatt	-1 844	-1 543	-2 601	-
Uppskjuten skatt	-24 988	-250	-237	237
Skatt	-26 832	-1 793	-2 838	237

Avstämning av effektiv skatt

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Resultat före skatt</i>	29 387	5 111	-30 824	10 588
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-6 054	-1 053	6 349	-2 181
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga poster	13 194	3 907	-17 581	-1 613
- Justering i HB-andelar	-1	-	-	-
- Koncernkvittning räntenetto	-	-	12 576	1 149
- Generell ränteavdragsbegränsning	-13 462	-15 060	-	-
- Omvärdering av temporära skillnader, fastigheter	-5 926	5 518	-	-
- Omvärdering av underskottsavdrag	-12 982	1 051	-1 581	296
- Korrigering skatt från tidigare år	-2 595	-	-2 601	-
Skatt hänförlig till förvärv	994	1 002	-	-
Effekt av rättelse av fel (se not 24)	-	2 842	-	2 586
Skatt	-26 832	-1 793	-2 838	237

Ej skattepliktiga poster avser huvudsakligen resultat från andelar i dotterföretag samt ränta på vinstandelslån.

Not 10 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

I nedanstående tabeller presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

2024-12-31 (tkr)	Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde
Koncern			
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar	4 365	-	4 365
Derivat	-	7 060	7 060
Övriga fordringar	2 750	-	2 750
Likvida medel	56 705	-	56 705
Summa	63 820	7 060	70 880
<i>Finansiella skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	-2 019 713	-	-2 019 713
Vinstandelslån	-	-1 322 724	-1 322 724
Leverantörsskulder	-7 336	-	-7 336
Övriga skulder	-3 725	-	-3 725
Summa	-2 030 774	-1 322 724	-3 353 498
Moderbolag			
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	1 752 160	-	1 752 160
Övriga fordringar	50	-	50
Likvida medel	4 194	-	4 194
Summa	1 756 404	-	1 756 404
<i>Finansiella skulder</i>			
Vinstandelslån	-	-1 322 724	-1 322 724
Skulder hos koncernföretag	-29 820	-	-29 820
Leverantörsskulder	-187	-	-187
Skatteskulder	-2 601	-	-2 601
Övriga skulder	-1 968	-	-1 968
Summa	-34 576	-1 322 724	-1 357 300

2023-12-31 (tkr)	Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde
Koncern			
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Hyses- och kundfordringar	2 206	-	2 206
Skattefordringar	2 066	-	2 066
Övriga fordringar	355 919	-	355 919
Likvida medel	39 033	-	39 033
Summa	399 224	-	399 224
<i>Finansiella skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	-1 571 346	-	-1 571 346
Vinstandelslån	-	-1 272 102	-1 272 102
Leverantörsskulder	-6 066	-	-6 066
Övriga skulder	-2 781	-	-2 781
Summa	-1 580 193	- 1 272 102	-2 852 295
Moderbolag			
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	1 562 859	-	1 562 859
Kundfordringar	148	-	148
Övriga fordringar	300 000	-	300 000
Likvida medel	141	-	141
Summa	1 863 148	-	1 863 148
<i>Finansiella skulder</i>			
Vinstandelslån	-	-1 272 102	-1 272 102
Leverantörsskulder	-394	-	-394
Övriga skulder	-3 508	-	-3 508
Summa	-3 902	-1 272 102	-1 276 004

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrument som redovisas i tabellen ovan.

Kundfordringar och leverantörsskulder

För kundfordringar och leverantörsskulder, med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Kundfordringar och leverantörsskulder med en livslängd överstigande sex månader diskonteras i samband med att verkligt värde fastställs.

Finansiella skulder och finansiella tillgångar

Principer för beräkning av verkligt värde på vinstandelslånen framgår av not 1 och faller in under nivå 3 enligt verkligt värdehierarkierna nedan. Värdering av derivaten faller in under nivå 2. Långfristiga skulder till kreditinstitut upptas till upplupet anskaffningsvärde.

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekningen enligt följande.

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Not 11 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på				
- underskottsavdrag	-	6 487	-	237
Uppskjuten skattefordran	-	6 487	-	237

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på				
- förvaltningsfastigheter	-31 117	-14 459	-	-
- derivat	-1 452	-	-	-
- periodiseringsfond	-391	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	-32 960	-14 459	-	-

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	3 131 200	-
Förvärvade fastigheter	940 807	3 129 608
Investeringar befintliga fastigheter	2 195	-
Orealiserad värdeförändring	-19 202	1 592
Verkligt värde vid årets slut	4 055 000	3 131 200

Samtliga fastigheter har värderats av Savills Sweden AB 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 10 år. Varje enskilt värderingsobjekt, i huvudsak fastighet, värderas för sig utan hänsyn till portföljeffekter. 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:

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Utgående och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Konstaterat och bedömt, investerings-/underhållsbehov

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2024
Inflationsantagande	2 %
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav	4,23 %
Kalkylränta	6,13 %
Långsiktig vakans	0,9 %
Hysesantagande	1 812 – 2 915 kr/kvm
Drifts- och underhållskostnader	355 – 700 kr/kvm

Känslighetsanalys

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet förändras enligt tabellen nedan. Notera att en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav:

	<u>Förändring +/-</u>	<u>Värdeförändring (tkr)</u>
Hysesintäkter bostäder	+5%	240 472
Hysesintäkter bostäder	-5%	-241 528
Direktavkastningskrav	+0,25%	-225 528
Direktavkastningskrav	-0,25%	252 472
Långsiktig vakans	+2%	-89 528
Långsiktig vakans	-2%	30 472
Drift- och underhållskostnader	+5%	-46 528
Drift- och underhållskostnader	-5%	46 472

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd handpenning	-	347 852	-	300 000
Övriga fordringar	2 750	8 067	50	-
Övriga kortfristiga fordringar	2 750	355 919	50	300 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkring	491	359	491	375
Förutbetalda fastighetskostnader	699	316	-	-
Förutbetalda administrationskostnader	1 213	820	-	-
Förutbetalda investeringskostnader	738	5 514	178	4 954
Upplupna ränteintäkter erlagd handpenning	-	13 796	-	12 556
Upstarts-kostnader	-	689	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	-	-	57	16
Upplupna hyresintäkter	3 293	4 161	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 434	25 655	726	17 901

Not 15 Kassa och bank

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Not 16 Upplåning och finansiella risker

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 874 713	1 571 346	-	-
Vinstandelslån	1 322 724	1 272 102	1 322 724	1 272 102
Långfristiga skulder	3 197 437	2 843 448	1 322 724	1 272 102
<i>Skulder som förfaller mellan två och fem år</i>				
Skulder till kreditinstitut	1 874 713	1 571 346	-	-
Summa	1 874 713	1 571 346	-	-
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>				
Vinstandelslån	1 322 724	1 272 102	1 322 724	1 272 102
Summa	1 322 724	1 272 102	1 322 724	1 272 102

Beräkning av verkligt värde på vinstandelslånen framgår av not 1.

Finansiell riskhantering

Resinova utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa risker hanteras inom ramen för den finansstrategi som finns. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens verksamhet finansieras främst genom vinstandelslån samt till stor del av upplåning från kreditinstitut. Räntekostnader är därför en av koncernens större kostnadsposter. Koncernens/moderbolagets finansiella skuld utgörs av lån från vinstandelsgivare, koncerninterna lån samt lån från kreditinstitut. Därutöver har koncernen huvudsakligen hyres- och kundfordringar samt leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för bindningstider på räntorna. Koncernens finansstrategi är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar. Koncernens lån från kreditinstitut löper med fast ränta för 36% av utestående lånebelopp och 64% med rörlig ränta. Genomsnittlig ränta på lån från kreditinstitut uppgår till 4,70%. På vinstandelslån utgår ingen ränta.

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.

Löptidsanalys koncern 2024-12-31

Tkr	<1 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	234 552	2 076 303	-	2 310 855
Vinstandelslån	-	-	1 322 724	1 322 724
Leverantörsskulder	7 336	-	-	7 336
Övriga kortfristiga skulder	3 725	-	-	3 725
Summa	245 613	2 076 303	1 322 724	3 644 640

Kundkreditrisk

Kreditrisken är att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller hyresavtal och leder till en finansiell förlust. Risken hanteras genom kreditupplysning samt uppföljning och kommunikation med motparter. Se även tabell nedan med åldersanalys av kundfordringar.

Likviditet och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad till kreditinstitut och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. 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 under räkenskapsåret och fram till avgivandet av årsredovisning.

Känslighetsanalys (tkr)	Förändring +/-	Årlig resultateffekt
Genomsnittlig ränta, kreditinstitut	1 procentenhet	+/- 20 235
Ränteförfallostruktur (tkr)	Ränteförfall	Andel %
2025	988 500	49%
2026	-	-
2027	-	-
2028	811 125	40%
2029	223 875	11%
>5 år	-	-
Summa	2 023 500	100%

Åldersanalys för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna kundfordringar	1 025	869
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	226	324
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	164	529
Förfallna kundfordringar >90 dagar	4 538	876
Nedskrivningar	-1 588	-392
Redovisat värde	4 365	2 206

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Resinova skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Ovan visas de finansiella tillgångar för vilka koncernen har reserverat förväntade kreditförluster. Utöver detta bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel, och för moderbolaget också interna fordringar. Resinova tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Not 17 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen 2024-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	2 843 448	-	2 843 448
<i>Kassaflödespåverkan:</i>			
Upptagna banklån	447 750	-	447 750
Upptagna vinstandelslån	75 731	-	75 731
Aktiverade finansieringskostnader	-565	-	-565
<i>Ej kassaflödespåverkan:</i>			
Omklassificering till kortfristig skuld	-145 000	145 000	-
Värdeförändring vinstandelslån	-25 109	-	-25 109
Avskrivningar aktiverade finansieringskostnader	1 182	-	1 182
Vid årets slut	3 197 437	145 000	3 342 437

Moderbolaget 2024-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	1 272 102	-	1 272 102
<i>Kassaflödespåverkan:</i>			
Upptagna vinstandelslån	75 731	-	75 731
<i>Ej kassaflödespåverkan:</i>			
Värdeförändring vinstandelslån	-25 109	-	-25 109
Vid årets slut	1 322 724	-	1 322 724

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	23 231	20 177	-	-
Upplupna fastighetskostnader	3 892	5 487	-	-
Upplupna administrationskostnader	1 327	703	337	219
Upplupna förvärvskostnader	-	1 585	-	-
Upplupna finansieringskostnader	-	220	-	-
Förutbetalda intäkter	-	-	499	-
Förutbetalda hyror	14 722	10 110	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 172	38 282	836	219

Not 19 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>I form av ställda säkerheter för intresseföretags skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	2 585 405	2 179 955	1 575 750	-
Ställda säkerheter	2 585 405	2 179 955	1 575 750	-

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser föreligger.

Not 20 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	-	375
Bokslutsdispositioner	-	375

Not 21 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	60 640	1 325
Årets anskaffningar	25	216 218
Lämnade aktieägartillskott	322 111	59 265
Årets avyttringar	-	-216 168
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>382 776</i>	<i>60 640</i>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-665	-650
Årets nedskrivning	-110 460	-15
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>	<i>-111 125</i>	<i>-665</i>
Andelar i koncernföretag	271 651	59 975

Samtliga förvärv av dotterföretag är tillgångsförvärv och inte rörelseförvärv.

Specifikation av Bolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag

2024-12-31					
				Organisations -nummer	Säte
<i>Direktägda dotterföretag</i>					
Resinova Holding I AB				559355-3570	Stockholm
Resinova Holding II AB				559378-4415	Stockholm
Resinova Holding III AB				559378-4449	Stockholm
Resinova Holding IV AB				559481-7651	Stockholm
	Kapital- andel %	Rösträtts andel %	Antal aktier	Eget kapital (tkr)	Bokfört värde (tkr)
Resinova Holding I AB	100%	100%	25 000	186	12 635
Resinova Holding II AB	100%	100%	1 000	207	4 025
Resinova Holding III AB	100%	100%	1 000	160	6 575
Resinova Holding IV AB	100%	100%	1 000	248 411	248 416
Andelar i koncernföretag					271 651
<i>Indirekt ägda dotterbolag</i>					
				Organisations -nummer	Säte
Resinova Lidingö Tryckregulatorn 1 AB				556909-1472	Stockholm
Resinova Ekologen 1 AB				559081-9628	Stockholm
Resinova Soluppgången 1 AB				559154-9935	Stockholm
Resinova Växjö Skärvet 11 AB				559218-5812	Stockholm
Resinova Biologen 3 AB				559235-0812	Stockholm
Resinova Oppeby Gård 1:8 AB				559090-5773	Stockholm
Resinova Vilunda 6:75 AB				559088-6528	Stockholm
Resinova Kåbo 62:2-4 AB				559282-0277	Stockholm
Resinova Kåbo 65:2 AB				559282-0319	Stockholm
Resinova Vallentuna-Åby 1:180 AB				559197-9934	Stockholm
Resinova Jakten 1 AB				559036-7347	Stockholm
Resinova Lidret 1 AB				559238-6378	Stockholm
Resinova Guldgubben AB				559154-7640	Stockholm
Resinova Vårfrugillet 4 AB				559245-6361	Stockholm
Resinova Spinnerskan 4 AB				559342-4525	Stockholm
Resinova Järfälla Kvarter 8 AB				559253-4795	Stockholm

ank=20250702-2025070313249

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 311 087	22 876
Tillkommande fordringar	205 000	1 523 092
Amortering	-	-5 350
Kapitaliserad ränta	16 960	472
Omklassificering	-	-230 003
Fordringar hos koncernföretag	1 533 047	1 311 087

Not 23 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	704 182 140
Årets resultat	-33 662 610
	<u>670 519 530</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Till aktieägarna utdelas 0,375 kr per aktie, totalt	10 243 992
Balanseras i ny räkning	660 275 538
	<u>670 519 530</u>

kronor

Not 24 Rättelse av fel

Vid genomgång av koncernens finansiella rapportering har ett fel identifierats i tidigare årsredovisning avseende redovisningen av upplupna intäkter. Rättelsen har tillämpats retroaktivt i enlighet med IAS 8 *Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel*, vilket innebär att jämförelsesiffrorna för föregående period har justerats.

Nedan presenteras effekterna av rättelsen på koncernens finansiella rapporter.

Påverkade poster i resultaträkningen

Tkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Tidigare redovisat	Justering	Justerat belopp	Tidigare redovisat	Justering	Justerat belopp
2023-12-31						
Finansiella intäkter	305	13 796	14 101	17 156	12 556	29 712
Resultat före skatt	-8 685	13 796	5 111	-1 968	12 556	10 588
Årets resultat	-10 478	13 796	3 318	-1 731	12 556	10 825

Påverkade poster i balansräkningen

Tkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Tidigare redovisat	Justering	Justerat belopp	Tidigare redovisat	Justering	Justerat belopp
2023-12-31						
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 859	13 796	25 655	5 345	12 556	17 901
Balanserat resultat inklusive årets resultat	-12 096	13 796	1 700	-3 348	12 556	9 208
Summa eget kapital	643 734	13 796	657 530	652 482	12 556	665 038

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Styrelsens intygande

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som den undertecknas nedan.

Stockholm den 2025-06-26



Henrik Jussi-Pekka
Styrelseledamot
Ordförande



Tiffany Strand
Styrelseledamot



Anna Arndt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-06-26

Allians Revision och Redovisning AB



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Resinova Bostads AB, org.nr 559326-2271

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Resinova Bostads AB för år 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt 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 samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för 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.

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 ansvar

Det är styrelsen 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 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 för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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 ensam 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 förvaltning för Resinova Bostads AB för år 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 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.

Allians

REVISION & REDOVISNING AB

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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26/6 - 2025

Allians Revision & Redovisning AB



Ulf Strauss

Auktoriserad revisor

