

**Resinova Bostads AB**  
Org.nr 559326-2271


**Årsredovisning och  
koncernårsredovisning**

**2023-01-01 – 2023-12-31**

Faställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 23/5-24. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Den 23/5-24

  
Styrelseledamot

## 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 .....	25
Not 12 Förvaltningsfastigheter.....	26
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar .....	27
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter .....	27
Not 15 Kassa och bank .....	27
Not 16 Upplåning och finansiella risker .....	27
Not 17 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.....	29
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter .....	30
Not 19 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar .....	30
Not 20 Bokslutsdispositioner .....	30
Not 21 Andelar i koncernföretag.....	31
Not 22 Fordringar hos koncernföretag .....	32
Not 23 Förslag till vinstdisposition .....	32
Not 24 Händelser efter balansdagen .....	32
Styrelsens intygande .....	32

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse

### 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 M&P Resinova Investments AB (559324-1598) och ett flertal internationella institutionella investerare.

### Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

Under 2023 så har Bolaget genom sitt dotterbolag Resinova Holding I AB förvärvat 14 fastighetsägande bolag som tillsammans äger 17 fastigheter med en total yta om cirka 73 000 kvm. Bolaget har vidare tecknat avtal om förvärv av ytterligare ett bolag innehållande en fastighet med 218 lägenheter i Stockholmsregionen där tillträde är planerat att ske under andra halvåret 2024.

### 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. Lån med fast ränta utgör 53% av totala lån från kreditinstitut vid årsskiftet, övriga lån är med rörlig ränta. Lån till fast ränta har en räntebindningstid på 1–5 år. För mer information om upplåning och räntor se not 16.

### Hållbarhet

Resinova ska vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare. Ansvaret 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 50% kvinnor och 50% män, med en åldersfördelning av 50% i åldern 30 till 49 år och 50% är 50 år eller äldre.

## Disclosureförordningen – 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 EU-taxonomin 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](http://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. Fonden främjar miljömässiga eller sociala egenskaper men har inte hållbara investeringar som mål. 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 första redogörelse i enlighet med regelverket och avser verksamhetsåret 2023. 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	49,67	%	Andel av portföljen med energideklaration sämre än A&B (utifrån marknadsvärde)
<b>Frivilliga PAI-indikatorer för miljömässig energieffektivitet</b>				
Utsläpp GHG	19	95	TCO <sub>2</sub> e	Scope 1 & 2, market based
Energianvändning	20	1 137	GWh	Total energi inklusive verksamhetsel
Avfall	21	0	%	Andel av portföljen som INTE är utrustade med avfallsrum och möjlighet till återvinning (utifrån marknadsvärde)

Mer än hälften 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 erfarenhetsvärden och försiktighetsprincipen använts. För fjärrvärme har Lokala miljövärden 2022 använts och för el har miljövärde om 8,8111 gCO<sub>2</sub>e/kWh använts. Detta miljövärde är hälet från UN2023 och IPCC2019. Eftersom Resinovas innehav har haft olika el-abonnemang under 2023 har vi i beräkningarna använt ett snittvärde för Sverige i både

platsbaserad och marknadsbaserad beräkning. From 2024 kommer all el att köpas in från Fortum och en EPD kommer att inhämtas för kommande beräkningar.

2024061400061

Obligatoriska PAI-indikatorer	PAI		Enhet	Förklaring
Antal certifierade fastigheter	Egen	33	%	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 2023 var 33 % av marknadsvärdet certifierad i enlighet Miljöbyggnad, BREEAM eller Svanen. Endast fastigheter med verifierad certifiering är medtagen. För flera fastigheter har säljaren ett åtagande om att säkerställa certifiering av fastigheten inom 1 år från vårt förvärv. Planen är att alla fastigheter ska certifieras under 2024.

### Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Koncernen</b>			
Nettoomsättning	tkr	58 025	-
Driftnetto	tkr	46 308	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	tkr	1 592	-
Resultat före skatt	tkr	-8 685	-1 618
Balansomslutning	tkr	3 548 770	38 077
Soliditet	%	18	31
Soliditet exkl. vinstandelslån	%	54	98
Antal fastigheter	st	15	-
Antal lägenheter	st	1 353	-
Direktavkastning	%	3,0	-
<b>Moderbolaget</b>			
Nettoomsättning	tkr	35 243	120
Resultat före skatt	tkr	-1 968	-1 617
Balansomslutning	tkr	1 928 705	38 053
Soliditet	%	34	31
Soliditet exkl. vinstandelslån	%	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	654 088 266
Årets resultat	<u>-1 731 037</u>
Summa	652 357 229

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>652 357 229</u>
Summa	652 357 229

2024061400062



## Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2021-07-06- -2022-12-31
Hysesintäkter	3	58 025	-
Fastighetskostnader	4,5	-11 717	-
<b>Driftnetto</b>		<b>46 308</b>	-
Administrationskostnader	5,6	-20 147	-1 618
Resultat från andelar i intresseföretag		186	-
Finansiella intäkter	7	305	-
Finansiella kostnader	8	-36 929	-
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-10 277</b>	<b>-1 618</b>
Värdeförändring fastigheter, orealiserad		1 592	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 685</b>	<b>- 1 618</b>
Skatt	9	-1 793	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 478</b>	<b>-1 618</b>

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

2024061400063

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>	10		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	11	6 487	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 487</b>	<b>-</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	3 131 200	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 131 200</b>	<b>-</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 137 687</b>	<b>-</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		2 206	-
Skattefordringar		2 066	-
Övriga fordringar	13	355 919	24 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 859	9 076
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>372 050</b>	<b>33 505</b>
Likvida medel	15	39 033	4 572
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>411 083</b>	<b>38 077</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 548 770</b>	<b>38 077</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		125	125
Övrigt tillskjutet kapital		655 705	12 724
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-12 096	-1 618
<b>Summa eget kapital</b>		<b>643 734</b>	<b>11 231</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>	16,17		
Skulder till kreditinstitut		1 571 346	-
Övriga långfristiga skulder, vinstandelslån		1 272 102	24 276
Uppskjuten skatteskuld	11	14 459	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 857 907</b>	<b>24 276</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		6 066	-
Övriga skulder		2 781	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	38 282	2 570
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 129</b>	<b>2 570</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 905 036</b>	<b>26 846</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 548 770</b>	<b>38 077</b>

2024061400064



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Tillskjutet kapital från aktieägare	Balanserade vinstmedel inkl. totalresultat	Totalt eget kapital
Vid koncernens bildande 2021-07-06	125	-	-	125
Erhållna aktieägartillskott	-	12 724	-	12 724
Periodens resultat / periodens totalresultat	-	-	-1 618	-1 618
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>125</b>	<b>12 724</b>	<b>-1 618</b>	<b>11 231</b>
Erhållna aktieägartillskott	-	642 981	-	642 981
Periodens resultat / periodens totalresultat	-	-	-10 478	-10 478
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>125</b>	<b>655 705</b>	<b>-12 096</b>	<b>643 734</b>

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.

2024061400065



## Kassaflödesanalys för koncernen

Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-877	-1 618
<i>Icke kassapåverkande poster som ingår i resultatet:</i>			
- Orealiserad värdeförändring fastigheter		-1 592	-
- Finansiella intäkter		-305	-
- Finansiella kostnader		36 929	-
Betald inkomstskatt		-1 724	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>24 623</b>	<b>-1 618</b>
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-333 632	-31 112
Förändring av rörelseskulder		8 148	177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-300 861</b>	<b>-32 553</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-550 047	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-93 281	-
Erhållna ränteintäkter		305	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-643 023</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	17		
Erhållna aktieägartillskott		642 981	12 724
Erhållet vinstandelslån		1 240 018	24 276
Upptagna lån från kreditinstitut		303 744	-
Lösen av lån vid förvärv av dotterföretag		-1 199 805	-
Betald ränta		-8 593	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>978 345</b>	<b>37 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>34 461</b>	<b>4 447</b>
Likvida medel vid årets början		4 572	125
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>39 033</b>	<b>4 572</b>

2024061400066



## Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- -2022-12-31
Nettoomsättning		35 243	120
Övriga externa kostnader	5,6	-46 933	-1 559
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-11 690</b>	<b>-1 439</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-650
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 156	472
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 809	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 343</b>	<b>-1 617</b>
Bokslutsdispositioner	20	375	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 968</b>	<b>-1 617</b>
Skatt	9	237	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 731</b>	<b>-1 617</b>

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

2024061400067



## Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>	10		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	59 975	675
Fordringar hos koncernföretag	22	1 311 087	22 876
Uppskjuten skattefordran	11	237	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 371 299</b>	<b>23 551</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 371 299</b>	<b>23 551</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		148	-
Fordringar hos koncernföretag		251 772	150
Övriga fordringar	13	300 000	425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 345	9 388
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>557 265</b>	<b>9 963</b>
Kassa och bank	15	141	4 539
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>557 406</b>	<b>14 502</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 928 705</b>	<b>38 053</b>
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		125	125
Fritt eget kapital	23		
Övrigt tillskjutet kapital		655 705	12 724
Balanserad vinst eller förlust		-1 617	-
Årets resultat		-1 731	-1 617
<b>Summa eget kapital</b>		<b>652 482</b>	<b>11 232</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>	16,17		
Vinstadelslån		1 272 102	24 276
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 272 102</b>	<b>24 276</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		394	-
Övriga skulder		3 508	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	219	2 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 121</b>	<b>2 545</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 276 223</b>	<b>26 821</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 928 705</b>	<b>38 053</b>

2024061400068



## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Tillskjutet kapital från aktieägare	Balanserade vinstmedel inkl. totalresultat	Totalt eget kapital
Vid bolagets bildande 2021-07-06	125	-	-	125
Erhållna aktieägartillskott	-	12 724	-	12 724
Periodens resultat / periodens totalresultat	-	-	-1 617	-1 617
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>125</b>	<b>12 724</b>	<b>-1 617</b>	<b>11 232</b>
Erhållna aktieägartillskott	-	642 981	-	642 981
Periodens resultat / periodens totalresultat	-	-	-1 731	-1 731
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>125</b>	<b>655 705</b>	<b>-3 348</b>	<b>652 482</b>

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

2024061400069



## Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-11 690	-1 439
Erhållen ränta	196	-
Erlagd ränta	-2	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten, exkl rörelsekapital</b>	<b>-11 496</b>	<b>-1 439</b>
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-592 000	-7 570
Förändring av rörelseskulder	4 345	152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-599 151</b>	<b>-8 857</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av andelar i dotterföretag	-216 218	-25
Lämnade lån till dotterföretag	-1 072 028	-23 704
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 288 246</b>	<b>-23 729</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
	17	
Erhållna aktieägartillskott	642 981	12 724
Erhållet vinstadelslån	1 240 018	24 276
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 882 999</b>	<b>37 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 539</b>	<b>4 414</b>
Likvida medel vid årets början	-4 398	125
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>141</b>	<b>4 359</b>

2024061400070



## Noter till de finansiella rapporterna

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Grunder för redovisningen

##### *Värderingsgrunder*

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

##### *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 2023. 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 2023 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 2023 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 utförs levererats till hyresgästen. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

### 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. 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.

När förvärv av andelar i dotterföretag 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.

#### *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.

#### *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. Koncernen tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar eller skulder än derivat i denna kategori.

#### *Andra finansiella skulder*

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

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 vinstandelslåneinvesterarna görs avdrag för vinstdelning till aktieägarna.

#### **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 (utom förvaltningsfastigheter) 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 (utom förvaltningsfastigheter) 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.

#### **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.

### *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 finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Samtliga tillgångar/skulder bedöms överensstämja med dess verkliga värde förutom vinstandelslån. Verkligt värde på vinstandelslånen är 1 272 102 tkr. Principer för beräkning av verkligt värde på vinstandelslånen framgår av not 1.

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	
	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	5 078	-
Mellan ett och två år	4 313	-
Mellan två och tre år	3 556	-
Mellan tre och fyra år	3 304	-
Mer än fyra år	12 711	-
	<b>28 962</b>	-

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 33,1 mkr. Kontraktstiden uppgår normalt till 3 månader.

## Not 4 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen	
	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- 2022-12-31
Driftskostnader	-4 929	-
Underhåll	-4 419	-
Fastighetsskatt	-260	-
Förvaltningskostnader	-648	-
Övrigt	-1 461	-
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-11 717</b>	<b>-</b>

## 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 2023-12-31 (Tkr)

Närståenderelation	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

### Koncernen 2022-12-31 (Tkr)

Närståenderelation	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	-154	-	-	-26 669

### Moderbolaget 2023-12-31 (Tkr)

Närståenderelation	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

### Moderföretag 2022-12-31 (Tkr)

Närståenderelation	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Dotterföretag	120	472	23 348	-
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-154	-	-	-26 669

## Not 6 Ersättning till revisorer

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- 2022-12-31
Allians Revision & Redovisning AB				
- revisionsuppdrag	-695	-75	-176	-50
- revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-20	-	-20	-
<b>Ersättning till revisorer</b>	<b>-715</b>	<b>-75</b>	<b>-196</b>	<b>-50</b>

## Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	16 960	472
Övriga ränteintäkter	305	-	196	-
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>305</b>	<b>-</b>	<b>17 156</b>	<b>472</b>

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

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- 2022-12-31
Räntekostnader, kreditinstitut	-29 118	-	-	-
Räntekostnader, vinstandelslån	-7 808	-	-7 807	-
Övriga finansiella kostnader	-3	-	-2	-
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-36 929</b>	<b>-</b>	<b>-7 809</b>	<b>-</b>

## Not 9 Skatt på årets resultat

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- 2022-12-31
Aktuell skatt	-1 543	-	-	-
Uppskjuten skatt	-430	-	237	-
<b>Skatt</b>	<b>-1 793</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>-</b>

### Avstämning av effektiv skatt

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- 2022-12-31	2023-01-01- 2023-12-31	2021-07-06- 2022-12-31
<i>Resultat före skatt</i>	-8 685	-1 618	-1 968	-1 617
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	1 789	333	405	333
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga poster	3 907	-	-1 613	-134
- Koncernkvittning räntenetto	-	-	1 149	97
- Generell ränteavdragsbegränsning	-15 060	-	-	-
- Omvärdering av temporära skillnader, fastigheter	5 518	-	-	-
- Omvärdering av underskottsavdrag	1 051	-333	296	-296
Skatt hänförlig till förvärv	1 002	-	-	-
<b>Skatt</b>	<b>-1 793</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>-</b>

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

2024061400079



## 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.

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
<b>Koncern</b>			
<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
<b>Summa</b>	<b>399 224</b>	<b>-</b>	<b>399 224</b>
<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
<b>Summa</b>	<b>-1 580 193</b>	<b>-1 272 102</b>	<b>-2 852 295</b>
<b>Moderbolag</b>			
<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
<b>Summa</b>	<b>1 863 148</b>	<b>-</b>	<b>1 863 148</b>
<i>Finansiella skulder</i>			
Vinstandelslån	-	-1 272 102	-1 272 102
Leverantörsskulder	-394	-	-394
Övriga skulder	-3 508	-	-3 508
<b>Summa</b>	<b>-3 902</b>	<b>-1 272 102</b>	<b>-1 276 004</b>

2024061400080

2022-12-31 (tkr)	Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde via Årets resultat	Summa redovisat värde
<b>Koncern</b>			
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Övriga fordringar	24 429	-	24 429
Likvida medel	4 572	-	4 572
<b>Summa</b>	<b>29 001</b>	<b>-</b>	<b>29 001</b>
<i>Finansiella skulder</i>			
Långfristiga skulder	-24 276	-	-24 276
<b>Summa</b>	<b>-24 276</b>	<b>-</b>	<b>-24 276</b>
<b>Moderbolag</b>			
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	23 026	-	23 026
Likvida medel	4 539	-	4 539
<b>Summa</b>	<b>27 565</b>	<b>-</b>	<b>27 565</b>
<i>Finansiella skulder</i>			
Långfristiga skulder	-24 276	-	-24 276
<b>Summa</b>	<b>-24 276</b>	<b>-</b>	<b>-24 276</b>

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.

#### Långfristiga skulder

Principer för beräkning av verkligt värde på vinstandelslånen framgår av not 1. Långfristiga skulder till kreditinstitut upptas till upplupet anskaffningsvärde.

### Not 11 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på				
- underskottsavdrag	6 487	-	237	-
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>6 487</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>-</b>

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på				
- förvaltningsfastigheter	-14 459	-	-	-
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-14 459</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	-	-
Förvärvade fastigheter	3 129 608	-
Orealiserad värdeförändring	1 592	-
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>3 131 200</b>	-

Samtliga fastigheter har värderats av Savills Sweden AB per 31 december 2023.

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 2023
Inflationsantagande	2 %
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav	4,22 %
Kalkylränta	6,30 %
Långsiktig vakans	0,9 %
Hyesantagande	1 819 – 2 873 kr/kvm
Drifts- och underhållskostnader	361 – 490 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:

	Förändring +/-	Värdeförändring (tkr)
Hyesintäkter bostäder	+5%	181 516
Hyesintäkter bostäder	-5%	-177 184
Direktavkastningskrav	+0,25%	-174 084
Direktavkastningskrav	-0,25%	194 216
Långsiktig vakans	+2%	-68 484
Långsiktig vakans	-2%	25 216
Drift- och underhållskostnader	+5%	-36 484
Drift- och underhållskostnader	-5%	38 216

## Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd handpenning	347 852	23 926	300 000	-
Övriga fordringar	8 067	503	-	425
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>355 919</b>	<b>24 429</b>	<b>300 000</b>	<b>425</b>

Bolaget har tecknat avtal gällande ett projekt med 218 lägenheter i Järfälla, norr om Stockholm, samt ett projekt med 116 lägenheter i Nyköping. Båda med tillträde i Q3 2024.

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkring	359	-	375	-
Förutbetalda fastighetskostnader	316	-	-	-
Förutbetalda administrationskostnader	820	-	-	-
Förutbetalda investeringskostnader	5 514	-	4 954	-
Upplupna ränteintäkter från koncernföretag	-	-	-	472
Upptäckningskostnader	689	5 887	-	5 887
Övriga förutbetalda kostnader	-	3 189	16	3 029
Upplupna hyresintäkter	4 161	-	-	-
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>11 859</b>	<b>9 076</b>	<b>5 345</b>	<b>9 388</b>

## Not 15 Kassa och bank

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

## Not 16 Upplåning och finansiella risker

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 571 346	-	-	-
Vinstandelslån	1 272 102	24 276	1 272 102	24 276
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2 843 448</b>	<b>24 276</b>	<b>1 272 102</b>	<b>24 276</b>
<i>Skulder som förfaller mellan två och fem år</i>				
Skulder till kreditinstitut	1 571 346	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 571 346</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>				
Vinstandelslån	1 272 102	24 276	1 272 102	24 276
<b>Summa</b>	<b>1 272 102</b>	<b>24 276</b>	<b>1 272 102</b>	<b>24 276</b>

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 53% av utestående lånebelopp och 47% med rörlig ränta. Genomsnittlig ränta på lån från kreditinstitut uppgår till 5,83%. 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 2023-12-31

Tkr	<1 år	2-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	90 717	1 889 238	-	1 979 955
Vinstandelslån	-	-	1 272 102	1 272 102
Leverantörsskulder	6 066	-	-	6 066
Övriga kortfristiga skulder	2 781	-	-	2 781
<b>Summa</b>	<b>99 564</b>	<b>1 889 238</b>	<b>1 272 102</b>	<b>3 260 904</b>

### 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 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 2023 och under räkenskapsåret och fram till avgivandet av årsredovisning.

Känslighetsanalys (tkr)	Förändring +/-	Årlig resultateffekt
Genomsnittlig ränta, kreditinstitut	1 procentenhet	+/- 15 758
Ränteförfallostruktur (tkr)	Ränteförfall	Andel %
2024	726 000	46%
2025	-	-
2026	-	-
2027	-	-
2028	849 750	54%
>5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 575 750</b>	<b>100%</b>

Åldersanalys för kundfordringar på balansdagen anges nedan.

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna kundfordringar	869	-
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	324	-
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	529	-
Förfallna kundfordringar >90 dagar	876	-
Nedskrivningar	-392	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 206</b>	<b>-</b>

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	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Totala skulder
2023-12-31 (tkr)			
Vid årets början	24 276	-	24 276
<i>Kassaflödespåverkan:</i>			
Upptagna banklån	1 575 750	-	1 575 750
Upptagna vinstandelslån	1 240 018	-	1 240 018
Aktiverade finansieringskostnader	-4 756	-	-4 756
<i>Ej kassaflödespåverkan:</i>			
Värdeförändring vinstandelslån	7 808	-	7 808
Avskrivningar aktiverade finansieringskostnader	352	-	352
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 843 448</b>	<b>-</b>	<b>2 843 448</b>

Moderbolaget	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Totala skulder
2023-12-31 (tkr)			
Vid årets början	24 276	-	24 276
<i>Kassaflödespåverkan:</i>			
Upptagna vinstandelslån	1 240 018	-	1 240 018
<i>Ej kassaflödespåverkan:</i>			
Värdeförändring vinstandelslån	7 808	-	7 808
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 272 102</b>	<b>-</b>	<b>1 272 102</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20 177	-	-	-
Upplupna fastighetskostnader	5 487	-	-	-
Upplupna administrationskostnader	703	2 570	219	2 545
Upplupna förvärvskostnader	1 585	-	-	-
Upplupna finansieringskostnader	220	-	-	-
Förutbetalda hyror	10 110	-	-	-
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>38 282</b>	<b>2 570</b>	<b>219</b>	<b>2 545</b>

## Not 19 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>I form av ställda säkerheter för intresseföretags skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	2 179 955	-	-	-
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2 179 955</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser föreligger.

## Not 20 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	375	-
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>375</b>	<b>-</b>

## Not 21 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 325	-
Årets anskaffningar	216 218	25
Lämnade aktieägartillskott	59 265	1 300
Årets avyttringar	-216 168	-
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>60 640</i>	<i>1 325</i>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-650	-
Årets nedskrivning	-15	-650
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>	<i>-665</i>	<i>-650</i>
<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>59 975</b>	<b>675</b>

Samtliga förvärv av dotterföretag är tillgångsförvärv och inte rörelseförvärv.

### Specifikation av Bolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag 2023-12-31

	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
	<b>Kapital- andel %</b>	<b>Rösträtts andel %</b>
	<b>Antal aktier</b>	<b>Eget kapital (tkr)</b>
	<b>Bokfört värde (tkr)</b>	
Resinova Holding I AB	100%	100%
Resinova Holding II AB	100%	100%
Resinova Holding III AB	100%	100%
<b>Andelar i koncernföretag</b>		<b>59 975</b>

<i>Indirekt ägda dotterbolag</i>	<i>Organisations -nummer</i>	<i>Säte</i>
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

## Not 22 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	22 876	-
Tillkommande fordringar	1 523 092	24 176
Amortering	-5 350	-1 300
Kapitaliserad ränta	472	-
Omklassificering	-230 003	-
<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>1 311 087</b>	<b>22 876</b>

## Not 23 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	654 088 266
Årets resultat	<u>-1 731 037</u>
	kronor 652 357 229

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs

	<u>652 357 229</u>
kronor	652 357 229

## Not 24 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. Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 maj 2024.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Henrik Jussi-Pekka  
Styrelseledamot  
Ordförande

Tiffany Strand  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.  
Allians Revision och Redovisning AB

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557516968789

## Document

202406140089

Resinova Bostads AB - Årsredovisning 2023  
Main document  
32 pages  
Initiated on 2024-05-07 14:51:34 CEST (+0200) by Tiffany Strand (TS)  
Finalised on 2024-05-08 11:01:23 CEST (+0200)

## Signatories

Tiffany Strand (TS)  
Identified by Swedish BankID as "TIFFANY STRAND"  
ID number 761214-5784  
ts@mpam.se  
+46704546546



---

The name returned by Swedish BankID was "TIFFANY STRAND"  
Signed 2024-05-08 10:50:49 CEST (+0200)

Henrik Jussi-Pekka (HJ)  
Identified by Swedish BankID as "HENRIK JUSSI-PEKKA"  
ID number 700404-0536  
hjp@mpam.se



---

The name returned by Swedish BankID was "HENRIK JUSSI-PEKKA"  
Signed 2024-05-08 10:48:58 CEST (+0200)

Ulf Strauss (US)  
Identified by Swedish BankID as "ULF STRAUSS"  
ID number 600908-0133  
ulf.strauss@re-allians.se



---

The name returned by Swedish BankID was "ULF STRAUSS"  
Signed 2024-05-08 11:01:23 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557516968789

2024061400090

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>



## 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 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 2023 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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift  
Allians Revision & Redovisning AB

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516971607

## Dokument

Revisionsberättelse Resinova Bostads AB  
Huvuddokument  
3 sidor  
*Startades 2024-05-07 15:10:43 CEST (+0200) av Tiffany Strand (TS)*  
*Färdigställt 2024-05-08 13:14:21 CEST (+0200)*

## Initierare

Tiffany Strand (TS)  
Personnummer 761214-5784  
*ts@mpam.se*  
+46704546546

## Signerare

Ulf Strauss (US)  
*Identifierad med svenskt BankID som "ULF STRAUSS"*  
*Personnummer 600908-0133*  
*ulf.strauss@re-allians.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF STRAUSS"*  
*Signerade 2024-05-08 13:14:21 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

