

Årsredovisning

Nova Fastighetsförvaltning Aktiebolag

Org.nr 556055-6895

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-17. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Patrick Wirström, Styrelseledamot

2025-06-23

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Nova Fastighetsförvaltning Aktiebolag avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsens säte: Norrköping

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget har sitt säte i Norrköping.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Rederiaktiebolaget Novator, org.nr: 556032-2405. Moderbolaget i koncernen är Wirström Invest Aktiebolag, org.nr 556867-5473.

Flerårsöversikt * (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	50 899	50 429	47 938	46 277
Resultat efter finansiella poster	23 495	17 033	20 876	12 991
Balansomslutning	337 767	329 044	327 634	318 835
Soliditet (%)	37	32	32	27

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500	45 286	118	34 870	20 540	101 314
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				20 540	-20 540	0
Uppskrivningsfond		-1 629		1 629		0
Årets resultat					18 068	18 068
Belopp vid årets utgång	500	43 657	118	57 039	18 068	119 382

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	57 038 857
årets vinst	18 068 137
	75 106 994
disponeras så att	
i ny räkning överföres	75 106 994
	75 106 994

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Nettoomsättning		50 899 124	50 428 802
Övriga rörelseintäkter		15 436 095	1 994 776
		66 335 219	52 423 578
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Handelsvaror		-513 441	-472 572
Övriga externa kostnader		-25 862 804	-25 987 813
Personalkostnader	2	-4 558 416	-4 675 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 354 920	-6 340 680
		-37 289 581	-37 477 036
Rörelseresultat		29 045 638	14 946 542
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	1 494 771	9 437 445
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	588 649	518 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-7 634 213	-7 869 721
		-5 550 793	2 086 483
Resultat efter finansiella poster		23 494 845	17 033 025
Bokslutsdispositioner	6	-800 000	7 035 565
Resultat före skatt		22 694 845	24 068 590
Skatt på årets resultat		-4 626 708	-3 528 378
Årets resultat		18 068 137	20 540 212

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	256 781 687	262 652 463
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 140 435	660 957
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	1 168 750
		257 922 122	264 482 170
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	31 799 023	27 289 252
Andra långfristiga fordringar	11	15 120 158	15 120 158
		46 919 181	42 409 410
Summa anläggningstillgångar		304 841 303	306 891 580
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		660 557	1 021 322
Fordringar hos koncernföretag		25 756 325	14 778 344
Aktuella skattefordringar		0	918 874
Övriga fordringar		10 002	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		912 824	1 094 600
		27 339 708	17 813 140
<i>Kassa och bank</i>		5 585 986	4 339 115
Summa omsättningstillgångar		32 925 694	22 152 255
SUMMA TILLGÅNGAR		337 766 997	329 043 835

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Uppskrivningsfond	12	43 657 646	45 286 344
Reservfond		117 600	117 600
		44 275 246	45 903 944
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		57 038 857	34 869 946
Årets resultat		18 068 137	20 540 212
		75 106 994	55 410 158
Summa eget kapital		119 382 240	101 314 102
<i>Obeskattade reserver</i>	13	6 640 961	6 640 961
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	26 760 654	26 811 437
Summa avsättningar		26 760 654	26 811 437
<i>Långfristiga skulder</i>			
	15		
Skulder till kreditinstitut		147 249 961	147 249 961
Skulder till koncernföretag		23 968 862	34 564 926
Summa långfristiga skulder		171 218 823	181 814 887
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		11 021	24 388
Leverantörsskulder		3 700 389	1 769 509
Skulder till koncernföretag		3 047 116	2 682 236
Aktuella skatteskulder		385 186	0
Övriga skulder		2 286 254	2 332 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 334 353	5 654 297
Summa kortfristiga skulder		13 764 319	12 462 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 766 997	329 043 835

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter redovisas i den period hyran avses.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande komponentindelningar med nyttjandeperioder tillämpas:

Stomme	50-100år
Värme/sanitet	50-100år
El	30-60 år
Inre Ytskikt	10-25år
Fasad	40-80år
Fönster	40-60år
Köksinredning	20-40år
Yttertak	30-50år

Ventilation	15-35år
Transport	20-30år
Styr- och regler	10-20år
Balkong	30-50år
Badrum	30-50år
Övrigt	30-70år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar och kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag

Lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Wirström Invest Aktiebolag med organisationsnummer 556867-5473 med säte i Norrköping.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	6	6

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	8 000 000
Resultat från Kommanditbolag	1 494 771	1 437 445
	1 494 771	9 437 445

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	456 636	62 341
Övriga ränteintäkter	132 013	456 418
	588 649	518 759

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	876 276	775 054
Övriga räntekostnader	6 757 937	7 094 667
	7 634 213	7 869 721

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	0	-44 435
Erhållna koncernbidrag	0	2 650 000
Återföring av periodiseringsfonder	0	4 430 000
Lämnade koncernbidrag	800 000	0
	800 000	7 035 565

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 046 525	261 991 357
Inköp	4 840 312	1 055 168
Försäljningar/utrangeringar	-5 905 643	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 981 194	263 046 525
Ingående avskrivningar	-62 114 621	-57 590 964
Försäljningar/utrangeringar	1 404 151	0
Årets avskrivningar	-4 580 896	-4 523 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 291 366	-62 114 621
Ingående uppskrivningar	61 720 559	63 349 257
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 628 698	-1 628 698
Utgående ackumulerade uppskrivningar	60 091 861	61 720 559
Utgående redovisat värde	256 781 689	262 652 463

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 357 112	3 727 693
Inköp	624 804	94 588
Försäljningar/utrangeringar	0	-465 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 981 916	3 357 112
Ingående avskrivningar	-2 696 155	-2 972 995
Försäljningar/utrangeringar	0	465 169
Årets avskrivningar	-145 326	-188 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 841 481	-2 696 155
Utgående redovisat värde	1 140 435	660 957

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 168 750	0
Inköp	0	1 168 750
Omklassificeringar	-1 168 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 168 750
Utgående redovisat värde	0	1 168 750

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 289 252	25 851 806
Inköp	3 015 000	0
Andel i årets resultat KB	1 494 771	1 437 446
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 799 023	27 289 252
Utgående redovisat värde	31 799 023	27 289 252

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 120 158	8 020 158
Tillkommande fordringar	0	7 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 120 158	15 120 158
Utgående redovisat värde	15 120 158	15 120 158

Not 12 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	45 286 344	46 915 042
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 628 698	-1 628 698
Belopp vid årets utgång	43 657 646	45 286 344

Not 13 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	540 961	540 961
Periodiseringsfond 2020	2 800 000	2 800 000
Periodiseringsfond 2021	3 300 000	3 300 000
	6 640 961	6 640 961
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	32 923	42 082

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	26 811 437	26 942 253
Under året återförda belopp	-50 783	-130 816
Belopp vid årets utgång	26 760 654	26 811 437

Not 15 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	147 249 961	147 249 961
	147 249 961	147 249 961

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	166 282 400	166 282 400
	166 282 400	166 282 400

Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag

Fastighetsinteckning	13 474 740	13 474 740
	13 474 740	13 474 740

Not 17 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	88 385 000	91 005 000
	88 385 000	91 005 000

Norrköping 2025-06-17

Patrick Wirström
Patrick Wirström
Ordförande

Henrik Wirström
Henrik Wirström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-17

Peter von Knorring
Peter von Knorring
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nova Fastighetsförvaltning Aktiebolag, org.nr 556055-6895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nova Fastighetsförvaltning Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nova Fastighetsförvaltning Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nova Fastighetsförvaltning Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nova Fastighetsförvaltning Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nova Fastighetsförvaltning Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 17 juni 2025

Peter von Knorring

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor