

Styrelsen för
Genova Bostad Projektutveckling AB
Org.nr. 556864-9098
avger härmed

Årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari 2024 – 31 december 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 31 mars 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 31 mars 2025



Michael Moschewitz

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Genova Bostad Projektutveckling AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	4
Rapport över totalresultat	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Bolaget har under året färdigställt det sista bostadskvarteret i Norrtälje, samt produktionen av ett bostadsprojekt i Enköping.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Som en del av koncernen Genova Property Group utvecklas bolagets verksamhet i enlighet med koncernens strategier och mål. Verksamheten utsätts också för ett antal risker och måste hantera osäkerhetsfaktorer som är likartade för samtliga bolag i koncernen. För beskrivning av ovanstående hänvisas till avsnittet "Risker och riskhantering" i koncernårsredovisningen för Genova Property Group.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Genova Nyproduktion AB, org nr 556848-2813, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Driftnetto	-	-	-	-
Resultat efter finansnetto	-9 731	-12 047	-2 534	-27 841
Balansomslutning	805 650	838 581	942 735	607 939
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	0,3

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Förslag till resultatdisposition (kr)

Följande medel står till årsstämman förfogande:

Balanserat resultat	10 235 443
Årets resultat	-10 196 122
Summa	39 321

Styrelsens förslag till disposition:

i ny räkning överföres

39 321

39 321 u

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Nettoomsättning	6	2 284	4 957
Övriga rörelseintäkter	6	21 256	16 149
		23 540	21 106
<i>Rörelsens kostnader</i>	19		
Övriga externa kostnader	8	-4 862	-12 645
Personalkostnader	9	-15 458	-17 239
Rörelseresultat		3 220	-8 778
<i>Resultat från finansiella poster</i>	19		
Nedskrivning av övriga kortfristiga fordringar		-7 525	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 199	8 718
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 625	-11 987
Summa resultat från finansiella poster		-12 951	-3 269
Resultat efter finansiella poster		-9 731	-12 047
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållet koncernbidrag	19	-	8 765
Skatt på årets resultat	12	-465	1 482
Årets resultat		-10 196	-1 800

Rapport över totalresultat

Tkr	Not	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Årets resultat		-10 196	-1 800
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-10 196	-1 800

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar	12	3 152	3 617
Summa anläggningstillgångar		3 152	3 617
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Fastighet som lagertillgång		407 033	275 193
Pågående projekt	13	-	525 926
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	16	1 829	2 264
Fordringar hos koncernbolag	19	368 086	10 147
Övriga kortfristiga fordringar		24 462	21 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 088	69
Summa omsättningstillgångar		802 498	834 964
SUMMA TILLGÅNGAR		805 650	838 581 h

ank=20250630:2025070229814

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 235	1 835
Årets resultat		-10 196	-1 800
		39	35
Summa eget kapital		89	85
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernbolag	16,17,19	589 422	165 779
Summa långfristiga skulder		589 422	165 779
Kortfristiga skulder	15		
Leverantörsskulder	16	14 552	31 608
Skulder till koncernbolag	16,17,19	142 530	629 716
Aktuella skatteskulder		776	767
Övriga kortfristiga skulder		57 108	593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16,18	1 174	10 032
Summa kortfristiga skulder		216 140	672 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		805 651	838 581

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital			
1 jan. 2023	50	35	85
Årets resultat		-1 800	-1 800
Årets övrigt totalresultat			
Årets totalresultat		-1 800	-1 800
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Aktieägartillskott		1 800	1 800
Summa transaktioner med ägare	-	1 800	1 800
Utgående eget kapital			
31 dec. 2023	50	35	85
Ingående eget kapital			
1 jan. 2024	50	35	85
Årets resultat		-10 196	-10 196
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-10 196	-10 196
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Aktieägartillskott		10 200	10 200
Summa transaktioner med ägare	-	10 200	10 200
Utgående eget kapital			
31 dec. 2024	50	39	89

ank=20250630;2025070229815

Kassaflödesanalys

Tkr	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 220	-8 778
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Nedskrivning fordran	-7 525	-
Erlagd ränta	-22	-79
Erhållen ränta	2	11
Betald inkomstskatt	9	-1 379
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-4 316	-10 225
Ökning-/Minskning+ av varulager	-131 840	-93 877
Ökning-/Minskning+ av kundfordringar	435	8 382
Ökning-/Minskning+ av kortfristiga fordringar	-362 055	147 431
Ökning+/Minskning- av leverantörsskulder	-17 056	-8 089
Ökning+/Minskning- av övriga kortfristiga skulder	-444 937	-272 373
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-959 769	-228 751
Investeringsverksamheten		
Avyttring av övriga omsättningstillgångar	697 755	61 172
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-171 829	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	525 926	61 172
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	10 200	1 800
Nettoförändring av långfristiga skulder inom koncernen	423 643	165 779
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	433 843	167 579
Årets kassaflöde		
Likvida medel i början av året	-	-
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	-	-

Noter

Not 1 Företagsinformation

Allmänna upplysningar

Denna årsredovisning omfattar Genova Bostad Projektutveckling AB, org.nr. 556864-9098
Bolagets huvudsakliga verksamhet är att direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm.

Bolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse den 31 mars 2025.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Genova Nyproduktion AB (org.nr. 556848-2813) med säte i Stockholm.
Moderbolag i den koncern där bolaget ingår och där koncernredovisning upprättas är Genova Property Group AB (org.nr. 556864-8116) med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget ingår i en koncern där moderbolaget för koncernen, Genova Property Group AB (org.nr. 556864-8116) tillämpar IFRS i dess koncernredovisning. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga år i de finansiella rapporterna om inget annat anges.

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer där bolagen bedriver sin verksamhet. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för bolaget. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (tkr). Avrundning per rad innebär att summerade belopp i rapporten kan avvika vid en kontrollsummering av de individuella raderna.

Not 3 Förändringar i redovisningsprinciperna

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår. Ändrade eller nya IFRS- och IFRIC-tolkningar som trätt ikraft har inte föranlett några ändringar i RFR 2.

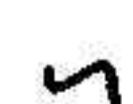
Not 4 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper kräver att bolagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. 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. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter och gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt uppskjutna skattefordringar.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas för temporära skillnader och för utnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och bolagets förmåga att utnyttja underskottsavdragen baseras på ledningens uppskattningar av framtida vinster. Underskottsavdragen hänför sig till Sverige, där de utan tidsbegränsning kan avräknas mot framtida inkomster. 

Not 5 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer bolaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bolagets intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Ränteintäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser 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.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som bolaget lämnar till de anställda. Bolagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet, dvs. i takt med att den anställde utför tjänster åt bolaget.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Bolaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Bolaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån som redovisas enligt effektivräntemetoden.

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

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skuldernas skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett bolag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i bolagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt. *h*

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av ska nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nedskrivningar redovisas i resultatet.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli inbetalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Bolaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Bolagets kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart även initialt. Bolaget 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.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Not 6 Nettoomsättning

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Vidarefakturerade personalkostnader	20 913	15 918
Vidarefakturerade övriga kostnader	2 284	4 957
Övriga intäkter	343	232
Summa intäkter	23 540	21 106

Not 7 Operationella leasingavtal

Operationella leasingavtal - Bolaget som leasetagare

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 1 336 tkr (1 393 tkr) och omfattar i huvudsak hyra för lokaler och bilar. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förfaller till betalning inom 1 år	750	674
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	463	535
	1 213	1 209

Not 8 Ersättning till revisorer

Ersättning till revisorer belastar koncernbolaget Genova Fastigheter AB, org nr 556712-9324, med säte i Stockholm. *u*

Not 9 Anställda och personalkostnader

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	7
Män	7	8
Summa	13	15
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare	-1 426	-4 479
Löner och ersättningar till övriga anställda	-8 375	-9 247
Summa löner och ersättningar	-9 801	-13 726
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 678	-3 756
Pensionskostnader för ledande befattningshavare	-256	-256
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 381	-1 762
Summa sociala avgifter och pensionskostnader	-5 315	-5 774
Summa löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	-15 116	-19 500

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare 31 dec. 2024 31 dec. 2023

Ledande befattningshavare		
Män	1	1
Kvinnor	1	1
Summa ledande befattningshavare	2	2

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter koncernbolag	2 197	8 707
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	2	11
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	2 199	8 718

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader koncernbolag	-7 604	-11 908
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-22	-79
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-7 625	-11 987

Not 12 Skatter

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Uppskjuten skatt	-465	1 482
Summa redovisad skatt	-465	1 482
Avstämning av effektiv skattesats	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Resultat före skatt	-9 731	-3 282
Skatt enligt gällande skattesats	2 005	676
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	-	2
Ej avdragsgilla kostnader	-21 443	-22 102
Justering avseende skatter för föregående år	-	1 482
Avdrag ej redovisade kostnader	18 973	21 424
Summa redovisad skatt	-465	1 482

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -5 procent (45 procent).

Uppskjuten skatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 31 dec. 2024	Uppskjuten skatteskuld 31 dec. 2024	Uppskjuten skattefordran 31 dec. 2023	Uppskjuten skatteskuld 31 dec. 2023
Differenser avseende:				
Övriga temporära skillnader:				
Aktiverade underskottsavdrag	3 152	-	3 617	-
Summa	3 152	-	3 617	-
			31 dec. 2024	31 dec. 2023
Redovisas enligt följande i balansräkningen:				
Uppskjutna skattefordringar		3 152		3 617
Uppskjutna skatter netto		3 152		3 617

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 13 Pågående projekt

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	525 926	587 098
Årets aktiverade utgifter, inköp	303 670	32 705
Avgår fakturerade kostnader	-697 755	-
Omklassificeringar till fastighet som lagertillgång	-131 841	-93 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	525 926
Utgående redovisat värde	-	525 926

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna intäkter	1 035	-
Övrigt	53	69
Summa	1 088	69

Not 15 Finansiella tillgångar och skulder

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar hos koncernbolag	368 086	10 147
Hyses- och kundfordringar	1 829	2 264
Övriga kortfristiga fordringar	24 462	21 365
Summa	394 377	33 776

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till koncernbolag	731 952	795 496
Leverantörsskulder	-	31 608
Upplupna kostnader	1 174	10 032
Summa	733 126	837 136

Bolagets maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Ovanstående redovisade värden överensstämmer med verkliga värden.

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Beräkning av verkligt värde

För samtliga poster ovan är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin. Se upplysningar nedan.

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Bolaget har gjort bedömningen att kreditmarginalen är densamma som när lånet ingicks, vilket innebär att redovisat belopp motsvarar det verkliga värdet. Lånen löper med rörlig ränta.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Därmed delas dessa poster inte in i nivåer enligt värderingshierarkin.

Not 16 Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; främst kreditrisk och ränterisk. Bolagets övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat.

Bolagets finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolaget som identifierar och utvärderar finansiella risker. L

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att bolagets motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka bolaget en finansiell förlust. Bolaget har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Kreditrisk i hyres- och kundfordringar

Bolaget har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av produkter och tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår till 30 dagar. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till bolagets omsättning.

Åldersanalys kundfordringar

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	-	2 001
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	1 561	-
Förfallna kundfordringar >90 dagar	267	263
Utgående redovisat värde	1 829	2 264

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. De marknadsrisker som påverkar bolaget utgörs främst av ränterisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändring i utländska valutakurser. Den främsta exponeringen härrör från bolagets försäljning och inköp i utländska valutor. Denna exponering benämns transaktionsexponering och bedöms i bolaget vara försumbar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Bolagets kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

	31 dec. 2024			
	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Löptidsanalys				
Skulder till koncernbolag	148 581	674 830		823 411
Upplupna kostnader	1 174			1 174
Summa	149 755	674 830	-	824 585
	31 dec. 2023			
	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Löptidsanalys				
Skulder till koncernbolag	664 369	195 159		859 528
Leverantörsskulder	31 608			31 608
Upplupna kostnader	10 032			10 032
Summa	706 009	195 159	-	901 168

Kapitalhantering

Bolagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägaren, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan bolaget, efter aktieägarens godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden.

Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 89 tkr (85 tkr).

Under året har ingen förändring skett i bolagets kapitalhantering. Bolaget står inte under externa kapitalkrav. ↙

Not 17 Räntebärande skulder

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernbolag	589 422	165 779
Summa	589 422	165 779

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernbolag	142 530	629 716
Summa	142 530	629 716

				Redovisat värde	
	Valuta	Förfall	Ränta	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Villkor och återbetalningstidpunkter					
Skulder till koncernbolag	SEK	2026-12-31	Rörlig	589 422	165 779
Skulder till koncernbolag	SEK	2025-12-31	Rörlig	142 530	629 716
Summa				731 952	795 495

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna kostnader pågående projekt	-	8 820
Upplupna semesterlöner	851	882
Övrigt	323	330
Summa	1 174	10 032

Not 19 Transaktioner med närstående

	2024	2023
Inköp av tjänster	21 408	16 302
Erhållet koncernbidrag	-	8 765
Ränteintäkter	2 197	8 707
Räntekostnader	7 604	11 908
Fordran på balansdagen	368 086	10 147
Skuld på balansdagen	731 952	795 496

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

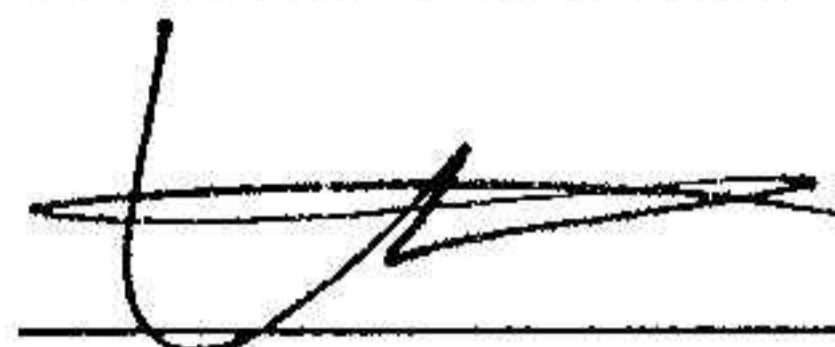
	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ställda säkerheter	Inga	Inga

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 31 mars 2025



Michael Moschewitz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 31 mars 2025

Ernst & Young AB



Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20250630;2025070229821

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Genova Bostad Projektutveckling AB, org.nr 556864-9098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Genova Bostad Projektutveckling AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Genova Bostad Projektutveckling AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Genova Bostad Projektutveckling AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Stockholm den 31 mars 2025

Ernst & Young AB



Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor