

Årsredovisning

Nova Fastighetsförvaltning Aktiebolag

Org.nr 556055-6895

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-30. 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
2024-06-04

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Nova Fastighetsförvaltning Aktiefbolag 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 Rederiaktiefbolaget Novator, org.nr: 556032-2405. Moderbolaget i koncernen är Wirström Invest Aktiefbolag, org.nr 556867-5473.

Flerårsöversikt * (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	50 429	47 938	46 277	45 480
Resultat efter finansiella poster	17 033	20 876	12 991	9 446
Balansomslutning	329 044	327 634	318 835	331 998
Soliditet (%)	32	32	27	23

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	46 915	118	30 238	18 004	95 774
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-15 000		-15 000
Balanseras i ny räkning				18 004	-18 004	0
Uppskrivningsfond		-1 629		1 629		0
Årets resultat					20 540	20 540
Belopp vid årets utgång	500	45 286	118	34 871	20 540	101 314

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	34 869 946
årets vinst	20 540 212
	55 410 158
disponeras så att	
i ny räkning överföres	55 410 158
	55 410 158

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Nettoomsättning		50 428 802	47 937 696
Övriga rörelseintäkter		1 994 776	908 184
		52 423 578	48 845 880
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Handelsvaror		-472 572	-711 489
Övriga externa kostnader		-25 987 813	-21 781 042
Personalkostnader	2	-4 675 971	-4 297 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 340 680	-6 490 245
		-37 477 036	-33 280 459
Rörelseresultat		14 946 542	15 565 421
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	9 437 445	8 051 215
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	518 759	247 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-7 869 721	-2 988 146
		2 086 483	5 311 041
Resultat efter finansiella poster		17 033 025	20 876 462
Bokslutsdispositioner	6	7 035 565	10 179
Resultat före skatt		24 068 590	20 886 641
Skatt på årets resultat		-3 528 378	-2 882 906
Årets resultat		20 540 212	18 003 735

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	262 652 463	267 749 650
Inventarier, verktyg och installationer	8	660 957	754 698
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 168 750	0
		264 482 170	268 504 348
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	27 289 252	25 851 806
Andra långfristiga fordringar	11	15 120 158	8 020 158
		42 409 410	33 871 964
Summa anläggningstillgångar		306 891 580	302 376 312
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 021 322	316 481
Fordringar hos koncernföretag		14 778 344	7 252 964
Aktuella skattefordringar		918 874	1 725 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 094 600	1 035 472
		17 813 140	10 330 297
<i>Kassa och bank</i>		4 339 115	14 927 294
Summa omsättningstillgångar		22 152 255	25 257 591
SUMMA TILLGÅNGAR		329 043 835	327 633 903

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Uppskrivningsfond	12	45 286 344	46 915 042
Reservfond		117 600	117 600
		45 903 944	47 532 642
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		34 869 946	30 237 513
Årets resultat		20 540 212	18 003 735
		55 410 158	48 241 248
Summa eget kapital		101 314 102	95 773 890
<i>Obeskattade reserver</i>	13	6 640 961	11 026 526
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	26 811 437	26 942 253
Summa avsättningar		26 811 437	26 942 253
<i>Långfristiga skulder</i>			
	15		
Skulder till kreditinstitut		147 249 961	165 611 651
Skulder till koncernföretag		34 564 926	17 792 387
Summa långfristiga skulder		181 814 887	183 404 038
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		0	1 000 000
Förskott från kunder		24 388	9 066
Leverantörsskulder		1 769 509	1 922 654
Skulder till koncernföretag		2 682 236	0
Övriga skulder		2 332 018	2 773 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 654 297	4 782 179
Summa kortfristiga skulder		12 462 448	10 487 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		329 043 835	327 633 903

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.

Hysesintäkter 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
EI	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 förpliktelserna 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 netto redovisas 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

	2023	2022
Medelantalet anställda	6	6

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	8 000 000	7 000 000
Resultat från Kommanditbolag	1 437 445	1 051 215
	9 437 445	8 051 215

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	62 341	215 831
Övriga ränteintäkter	456 418	32 141
	518 759	247 972

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	775 054	605 468
Övriga räntekostnader	7 094 667	2 382 678
	7 869 721	2 988 146

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	-44 435	10 179
Erhållna koncernbidrag	2 650 000	0
Återföring av periodiseringsfonder	4 430 000	0
	7 035 565	10 179

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 991 357	260 554 355
Inköp	1 055 168	1 472 612
Försäljningar/utrangeringar	0	-35 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 046 525	261 991 357
Ingående avskrivningar	-57 590 964	-52 945 849
Försäljningar/utrangeringar	0	17 126
Årets avskrivningar	-4 523 657	-4 662 241
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 114 621	-57 590 964
Ingående uppskrivningar	63 349 257	64 977 955
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 628 698	-1 628 698
Utgående ackumulerade uppskrivningar	61 720 559	63 349 257
Utgående redovisat värde	262 652 463	267 749 650

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 727 693	3 654 978
Inköp	94 588	72 715
Försäljningar/utrangeringar	-465 169	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 357 112	3 727 693
Ingående avskrivningar	-2 972 995	-2 792 168
Försäljningar/utrangeringar	465 169	0
Årets avskrivningar	-188 329	-180 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 696 155	-2 972 995
Utgående redovisat värde	660 957	754 698

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 168 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 168 750	0
Utgående redovisat värde	1 168 750	0

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 851 806	24 800 591
Andel i årets resultat KB	1 437 446	1 051 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 289 252	25 851 806
Utgående redovisat värde	27 289 252	25 851 806

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 020 158	5 120 158
Tillkommande fordringar	7 100 000	2 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 120 158	8 020 158
Utgående redovisat värde	15 120 158	8 020 158

Not 12 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	46 915 042	48 543 740
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 628 698	-1 628 698
Belopp vid årets utgång	45 286 344	46 915 042

Not 13 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	540 961	496 526
Periodiseringsfond 2017	0	4 430 000
Periodiseringsfond 2020	2 800 000	2 800 000
Periodiseringsfond 2021	3 300 000	3 300 000
	6 640 961	11 026 526
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	42 082	10 846

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	26 942 253	26 912 035
Årets avsättningar	0	49 300
Under året återförda belopp	-130 816	-19 082
Belopp vid årets utgång	26 811 437	26 942 253

Not 15 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	147 249 961	161 611 651
	147 249 961	161 611 651

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	166 282 400	219 982 400
	166 282 400	219 982 400
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	13 474 740	95 205 000
	13 474 740	95 205 000

Not 17 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	91 005 000	104 515 000
	91 005 000	104 515 000

Norrköping 2024-05-30

Patrick Wirström
Patrick Wirström
Ordförande

Henrik Wirström
Henrik Wirström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-30

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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. 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 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nova Fastighetsförvaltning Aktiebolag enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 30 maj 2024

Peter von Knorring

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor