

# Årsredovisning

## Nova Fastighetsförvaltning Aktiebolag

Org.nr 556055-6895

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-14. 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  
2023-06-26

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
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 Wirstrom Invest Aktiebolag, org.nr 556867-5473.

<b>Flerårsöversikt * (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	47 938	46 277	45 480	44 643
Resultat efter finansiella poster	20 876	12 991	9 446	7 272
Balansomslutning	327 634	318 835	331 998	332 292
Soliditet (%)	32	27	23	21

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500	48 544	118	22 056	6 553	<b>77 770</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Balanseras i ny räkning				6 553	-6 553	<b>0</b>
Uppskrivningsfond		-1 629		1 629		<b>0</b>
Årets resultat					18 004	<b>18 004</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500</b>	<b>46 915</b>	<b>118</b>	<b>30 238</b>	<b>18 004</b>	<b>95 774</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 237 513
årets vinst	18 003 735
	<b>48 241 248</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (3 000 kronor per aktie)	15 000 000
i ny räkning överföres	33 241 248
	<b>48 241 248</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiefbolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Nettoomsättning		47 937 696	46 277 099
Övriga rörelseintäkter		908 184	1 226 551
		<b>48 845 880</b>	<b>47 503 650</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Handelsvaror		-711 489	-706 040
Övriga externa kostnader		-21 781 042	-22 381 542
Personalkostnader	2	-4 297 683	-4 338 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 490 245	-6 433 634
		<b>-33 280 459</b>	<b>-33 860 156</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 565 421</b>	<b>13 643 494</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	8 051 215	1 154 614
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	247 972	388 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 988 146	-2 195 786
		<b>5 311 041</b>	<b>-652 442</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 876 462</b>	<b>12 991 052</b>
Bokslutsdispositioner	6	10 179	-4 669 636
<b>Resultat före skatt</b>		<b>20 886 641</b>	<b>8 321 416</b>
Skatt på årets resultat		-2 882 906	-1 768 703
<b>Årets resultat</b>		<b>18 003 735</b>	<b>6 552 713</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	267 749 650	272 586 461
Inventarier, verktyg och installationer	8	754 698	862 810
		<b>268 504 348</b>	<b>273 449 271</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	25 851 806	24 800 592
Andra långfristiga fordringar	10	8 020 158	5 120 158
		<b>33 871 964</b>	<b>29 920 750</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>302 376 312</b>	<b>303 370 021</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		316 481	612 820
Fordringar hos koncernföretag		7 252 964	8 432 971
Aktuella skattefordringar		1 725 380	916 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 035 472	517 359
		<b>10 330 297</b>	<b>10 479 746</b>
<i>Kassa och bank</i>		14 927 294	4 985 082
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 257 591</b>	<b>15 464 828</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>327 633 903</b>	<b>318 834 849</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Uppskrivningsfond	11	46 915 042	48 543 740
Reservfond		117 600	117 600
		<b>47 532 642</b>	<b>49 161 340</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		30 237 513	22 056 102
Årets resultat		18 003 735	6 552 713
		<b>48 241 248</b>	<b>28 608 815</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 773 890</b>	<b>77 770 155</b>
<i>Obeskattade reserver</i>	12	11 026 526	11 036 705
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	13	26 942 253	26 912 035
<b>Summa avsättningar</b>		<b>26 942 253</b>	<b>26 912 035</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	14		
Skulder till kreditinstitut		165 611 651	166 611 651
Skulder till koncernföretag		17 792 387	25 746 309
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>183 404 038</b>	<b>192 357 960</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Förskott från kunder		9 066	3 339
Leverantörsskulder		1 922 654	1 448 496
Skulder till koncernföretag		0	2 780 908
Övriga skulder		2 773 297	1 044 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 782 179	4 481 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 487 196</b>	<b>10 757 994</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>327 633 903</b>	<b>318 834 849</b>

## 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 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 lagstadgats. 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 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	6	6

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	7 000 000	0
	<b>7 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	215 831	388 730
	<b>215 831</b>	<b>388 730</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	605 468	891 596
	<b>605 468</b>	<b>891 596</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förändring av överavskrivningar	10 179	30 364
Koncernbidrag	0	-1 400 000
Avsättning till periodiseringsfond	0	-3 300 000
	<b>10 179</b>	<b>-4 669 636</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	260 554 355	260 554 355
Inköp	1 472 612	0
Försäljningar/utrangeringar	-35 610	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>261 991 357</b>	<b>260 554 355</b>
Ingående avskrivningar	-52 945 849	-48 323 894
Försäljningar/utrangeringar	17 126	0
Årets avskrivningar	-4 662 241	-4 621 955
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 590 964</b>	<b>-52 945 849</b>
Ingående uppskrivningar	64 977 955	66 606 653
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 628 698	-1 628 698
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>63 349 257</b>	<b>64 977 955</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>267 749 650</b>	<b>272 586 461</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 654 978	3 654 978
Inköp	72 715	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 727 693</b>	<b>3 654 978</b>
Ingående avskrivningar	-2 792 168	-2 609 187
Årets avskrivningar	-180 827	-182 981
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 972 995</b>	<b>-2 792 168</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>754 698</b>	<b>862 810</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	24 800 591	23 645 977
Andel i årets resultat KB	1 051 215	1 154 614
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 851 806</b>	<b>24 800 591</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 851 806</b>	<b>24 800 591</b>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 120 158	5 120 158
Tillkommande fordringar	2 900 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 020 158</b>	<b>5 120 158</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 020 158</b>	<b>5 120 158</b>

**Not 11 Uppskrivningsfond**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	48 543 740	50 172 438
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 628 698	-1 628 698
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 915 042</b>	<b>48 543 740</b>

**Not 12 Obeskattade reserver**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	496 526	506 705
Periodiseringsfond 2017	4 430 000	4 430 000
Periodiseringsfond 2020	2 800 000	2 800 000
Periodiseringsfond 2021	3 300 000	3 300 000
	<b>11 026 526</b>	<b>11 036 705</b>

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	10 846	7 447
---	--------	-------

**Not 13 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	26 912 035	27 214 631
Årets avsättningar	49 300	0
Under året återförda belopp	-19 082	-302 596
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 942 253</b>	<b>26 912 035</b>

**Not 14 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	161 611 651	162 611 651
	<b>161 611 651</b>	<b>162 611 651</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	219 982 400	219 982 400
	<b>219 982 400</b>	<b>219 982 400</b>

**Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag**

Fastighetsinteckning	95 205 000	102 419 740
	<b>95 205 000</b>	<b>102 419 740</b>

**Not 16 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	104 515 000	16 745 000
	<b>104 515 000</b>	<b>16 745 000</b>

Norrköping

*Patrick Wirström*  
Patrick Wirström  
Ordförande  
2023-06-14

*Henrik Wirström*  
Henrik Wirström  
Verkställande direktör  
2023-06-14

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-14

*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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 14 juni 2023

*Hans Peter von Knorring*

Hans Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor