

Styrelsen för
Genova Fastigheter AB
Org.nr. 556712-9324
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 hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 31 mars 2025



Michael Moschewitz

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Genova Fastigheter AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Rapport över totalresultat	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8



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 sålt samtliga aktier i de fd dotterbolagen Genova Mältargatan AB, org nr 559219-9516, Genova Kungsängsesplanaden AB, org nr 559219-9276 samt Genova Effektvägen AB, org nr 559220-1106.

Bolaget har under året refinansierat banklån om 2,8 Mkr.

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 Property Group AB, org nr 556864-8116, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	49 206	40 259	34 197	30 120
Resultat efter finansnetto	-143 913	-193 918	-99 813	-39 527
Balansomslutning	3 941 412	5 253 720	5 290 939	4 994 606
Soliditet (%)	0,1	0,0	0,0	0,0

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	147 430 061
Årets resultat	-144 656 634
Summa	2 773 427
Styrelsens förslag till disposition i ny räkning överföres	2 773 427
	2 773 427

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Nettoomsättning	6	49 206	40 259
Övriga rörelseintäkter		21 763	17 762
		70 969	58 021
<i>Rörelsens kostnader</i>	24		
Övriga externa kostnader	8,9	-47 632	-38 313
Personalkostnader		-20 743	-19 402
Av- och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-67	-760
Rörelseresultat		2 527	-454
<i>Resultat från finansiella poster</i>	24		
Resultat från andelar i koncernbolag	10	-95 347	-136 085
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	233 368	278 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-284 461	-335 773
Summa resultat från finansiella poster		-146 440	-193 464
Resultat efter finansiella poster		-143 913	-193 918
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnat koncernbidrag	24	-110 774	-125 589
Erhållet koncernbidrag	24	110 774	136 612
Periodiseringsfond		-460	-1 974
Skatt på årets resultat	13	-284	-1 385
Årets resultat		-144 657	-186 254

Rapport över totalresultat

Tkr	Not	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Årets resultat		-144 657	-186 254
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-144 657	-186 254

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella tillgångar	14	-	1 619
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Konst		1 988	1 988
Inventarier	15	122	188
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	204 058	216 980
Fordringar hos koncernbolag		2 800 000	2 756 200
Uppskjutna skattefordringar	13	3 220	3 220
Övriga långfristiga fordringar	17	-	1 500
Summa anläggningstillgångar		3 009 388	2 981 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	20	70	40
Fordringar hos koncernbolag	18	887 839	2 231 901
Övriga kortfristiga fordringar		8 683	8 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	35 432	31 445
Summa omsättningstillgångar		932 024	2 272 025
SUMMA TILLGÅNGAR		3 941 412	5 253 720

anik=20250630:2025070230297



Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 000 aktier)	.	100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		147 430	186 684
Årets resultat		-144 657	-186 254
		2 773	430
Summa eget kapital		2 873	530
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		2 620	2 160
Summa obeskattade reserver		2 620	2 160
Långfristiga skulder			
	20		
Skulder till kreditinstitut		2 730 000	2 588 729
Skulder till koncernbolag	21,22,24	316 576	1 052 833
Summa långfristiga skulder		3 046 576	3 641 562
Kortfristiga skulder			
	20		
Skulder till kreditinstitut		56 000	79 707
Leverantörsskulder	21	9 567	5 662
Skulder till koncernbolag	21,22,24	818 248	1 507 319
Aktuella skatteskulder		837	942
Övriga kortfristiga skulder	21	2 188	13 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 503	2 510
Summa kortfristiga skulder		889 343	1 609 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 941 412	5 253 720

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Balanserat resultat		
	Aktiekapital	inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital			
1 jan. 2023	100	684	784
Årets resultat		-186 254	-186 254
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-186 254	-186 254
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Aktieägartillskott		186 000	186 000
Summa transaktioner med ägare		186 000	186 000
Utgående eget kapital			
31 dec. 2023	100	430	530
Ingående eget kapital			
1 jan. 2024	100	430	530
Årets resultat		-144 657	-144 657
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-144 657	-144 657
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Aktieägartillskott		147 000	147 000
Summa transaktioner med ägare		147 000	147 000
Utgående eget kapital			
31 dec. 2024	100	2 773	2 873

ank=20250630:2025070230298



Kassaflödesanalys

Tkr	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023 - 31 dec. 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 527	-454
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar och nedskrivningar	67	760
Erlagd ränta	-162 532	-175 632
Erhållen ränta	29 902	15 253
Betald inkomstskatt	-390	-52
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-130 426	-160 125
Ökning-/Minskning+ av kundfordringar	-30	49
Ökning-/Minskning+ av kortfristiga fordringar	1 543 497	-48 959
Ökning+/Minskning- av leverantörsskulder	3 905	-4 889
Ökning+/Minskning- av övriga kortfristiga skulder	-822 147	-903 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	594 799	-1 117 157
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-125 505	-127 550
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-	-472
Återbetalning långfristiga fordringar	1 500	-
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	1 619	-
Avyttring av dotterbolag	43 080	61 975
Nettoförändring av långfristiga fordringar inom koncernen	-43 800	278 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123 106	212 033
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	147 000	186 000
Upptagna lån	2 800 000	5 000
Amortering av lån	-2 682 436	-338 709
Nettoförändring av långfristiga skulder inom koncernen	-736 257	1 052 833
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-471 693	905 124
Årets kassaflöde		
Likvida medel i början av året	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Noter

Not 1 Företagsinformation

Allmänna upplysningar

Denna årsredovisning omfattar Genova Fastigheter AB, org.nr. 556712-9324

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 Property Group AB (org.nr. 556864-8116) 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.

Se not 5 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper som redogör undantaget för IFRS 16.

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 hänförs till Sverige, där de utan tidsbegränsning kan avräknas mot framtida inkomster. För ytterligare information om uppskjutna skattefordringar.

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

Ersättning till anställda avser alla typer av ersättning som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättning 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 anställda utför tjänster åt bolaget.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning avser avgiftbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftbestämda planer klassificeras planer där fastanställda 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. Företaget har endast avgiftbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företaget 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 realiserats eller regleras.

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 saldona 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.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Inventarier: 5 år
Konst: -

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.

Från och med 1 januari 2019 ersätter IFRS 16 *Leasingavtal* nuvarande standard IAS 17 *Leasingavtal* samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC 15 och SIC 27. I bolaget kommer däremot undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal att tillämpas. Undantaget anger att samtliga leasingavtal får redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att bolagets principer för redovisning av leasingavtal kommer att vara oförändrade.

Andelar i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. När det finns en indikation på att aktier i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i resultatet.

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.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

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 ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Forordningar 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 Intäkter

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Försäljning av tjänster	49 206	40 259
Övriga intäkter	21 763	17 762
Summa intäkter	70 969	58 021

Not 7 Operationella leasingavtal

Operationella leasingavtal - Bolaget som leasetagare

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 8 453 tkr (7 704 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	4 332	8 078
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	434	4 654
	4 766	12 732

Operationella leasingavtal - Bolaget som leasegivare

Årets leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår till 75 tkr (0 tkr) och omfattar hyra för lokaler. Framtida intäkter per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förfaller till betalning inom 1 år	902	-
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	827	-
	1 729	-

Not 8 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
EY		
Revisionsuppdrag	4 795	4 525
	4 795	4 525

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13	13
Män	5	5
Summa	18	18
Löner och andra ersättningar		
Löner och ersättningar till ledande befattningshavare	2 784	2 438
Löner och ersättningar till övriga anställda	9 903	9 454
	12 687	11 892
Sociala avgifter (varav pension)		
Styrelse och ledande befattningshavare	1 183 (308)	1 193 (399)
Övriga anställda	4 668 (1 178)	4 635 (1 674)
Summa	5 851 (1 486)	5 828 (2 073)
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Antal ledande befattningshavare	2	2
Varav män %	50%	50%
Summa	2	2

Not 10 Resultat från andelar i koncernbolag

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Resultat vid avyttring av dotterbolag	29 858	16
Nedskrivning av lämnat aktieägartillskott	-125 205	-136 101
Summa	-95 347	-136 085

Not 11 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	203 466	263 141
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	29 902	15 253
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	233 368	278 394

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader bank	-154 171	-166 716
Räntekostnader koncernbolag	-121 929	-160 141
Räntekostnader övriga finansiella skulder	-8 361	-8 916
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-284 461	-335 773

Not 13 Skatter

	1 jan. 2024 - 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	-284	-1 231
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-	-154
Summa redovisad skatt	-284	-1 385
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-144 372	-184 869
Skatt enligt gällande skattesats,	29 741	38 083
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	6 151	-
Ej avdragsgilla kostnader	-36 281	-40 044
Avdrag kostnader ej bokförda	-	749
Tillägg intäkter ej bokförda	-10	-
Justering avseende skatter för föregående år	116	-19
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-	-154
Summa redovisad skatt	-284	-1 385

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 procent (-1 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
Övriga temporära skillnader:				
Aktiverade underskottsavdrag	3 220	-	3 220	-
Summa	3 220	-	3 220	-

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Redovisas enligt följande i balansräkningen:	3 220	3 220
Uppskjutna skatter netto	3 220	3 220

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

Not 14 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 308	2 948
Inköp	-	360
Omklassificeringar	-3 308	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	3 308
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 689	-1 078
Årets avskrivning	-	-611
Omklassificeringar	1 689	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-1 689
Utgående redovisat värde	-	1 619

Not 15 Inventarier

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 817	6 705
Inköp	-	112
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 817	6 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 629	-6 480
Årets avskrivning	-67	-149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 696	-6 629
Utgående redovisat värde	122	188

Not 16 Andelar i koncernbolag

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	455 716	391 281
Aktieägartillskott	125 505	127 550
Försäljningar	-18 987	-63 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	562 234	455 716
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-238 735	-103 789
Försäljningar	5 765	1 155
Årets nedskrivning	-125 205	-136 101
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-358 175	-238 735
Utgående redovisat värde	204 058	216 980

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Redovisat värde	
				31 dec. 2024	31 dec. 2023
Genova Viby AB	100	100	50 000	20 050	20 050
Genova Lillsätra 2 AB	100	100	1 000	2 023	2 023
Genova Omsorg AB	100	100	1 000	5 000	5 000
Genova Retail AB	100	100	50 000	37 681	50 453
Genova Hold Kvarnholmen AB	100	100	50 000	28 050	28 050
Genova NV 3 Holding AB	100	100	50 000	50	50
Genova Nytorpsvägen Fastighet AB	100	100	50 000	408	408
Genova Hunnerup Fastighet AB	100	100	50 000	167	167
Genova Fogden Fastighet AB	100	100	50 000	607	607
Genova Minnet Fastighet AB	100	100	50 000	60	60
Genova Gustavsberg 1 Fastighet AB	100	100	50 000	30 050	30 050
Genova Effektvägen AB	-	-	-	-	50
Genova Hold 21 AB	100	100	50 000	50	50
Genova Hold 22 AB	100	100	50 000	50	50
Genova Mältargatan AB	-	-	-	-	50
Genova Kungsängsesplanaden AB	-	-	-	-	50
Genova Knivsta Fastighet AB	100	100	500	6 851	6 851
Genova Ekeby Fastighet AB	100	100	50 000	50	50
Genova Drevern 1 AB	100	100	50 000	50	50
Genova Instrumentet Fastighet AB	100	100	50 000	50	50
Genova Örnsberg Fastighet AB	100	100	50 000	50	50
Genova Linne AB	100	100	50 000	50	50
Genova Vikdalen AB	100	100	50 000	50	50
Genova Fast 27 AB	100	100	50 000	50	50
Genova Hold 1 AB	100	100	50 000	50	50
Genova Trädgårdsmästaren AB	100	100	1 000	52 148	52 148
Genova Ribby AB	100	100	25 000	19 851	19 851
Genova Duvhöken Fastighet AB	100	100	50 000	50	50
Genova Tattby AB	100	100	50 000	50	50
Genova Björknäs AB	100	100	50 000	50	50
Genova Odal mannen Fastighet AB	100	100	50 000	362	362
Genova Söderhällby Fastighet AB	100	100	50 000	50	50
				204 058	216 980



	Org.nr.	Säte	EK 31 dec. 2024	Årets resultat 31 dec. 2024
Genova Viby AB	556948-7456	Stockholm	95 865	4 745
Genova Lillsätra 2 AB	556660-2743	Stockholm	73 898	6 637
Genova Omsorg AB	556759-5482	Stockholm	115 114	-3 144
Genova Retail AB	556898-0444	Stockholm	47 621	4 295
Genova Hold Kvarnholmen AB	559068-5276	Stockholm	58	-3 011
Genova NV 3 Holding AB	559088-4861	Stockholm	58	-
Genova Nytorpsvägen Fastighet AB	559088-4739	Stockholm	54	-16 436
Genova Hunnerup Fastighet AB	559088-4838	Stockholm	60	-15 401
Genova Fogden Fastighet AB	559130-7573	Stockholm	55 209	-1 467
Genova Minnet Fastighet AB	559170-5040	Stockholm	2 067	-1 114
Genova Gustavsberg 1 Fastighet AB	559170-5057	Stockholm	59	-15 503
Genova Hold 21 AB	559191-4311	Stockholm	60	-13 316
Genova Hold 22 AB	559191-4337	Stockholm	56	-11 390
Genova Knivsta Fastighet AB	559025-1970	Stockholm	12 371	4 285
Genova Ekeby Fastighet AB	559191-4345	Stockholm	84	-16 684
Genova Drevern 1 AB	559170-6139	Stockholm	68	-4 114
Genova Instrumentet Fastighet AB	559130-0057	Stockholm	1 825	-
Genova Örnberg Fastighet AB	559173-1558	Stockholm	249	-4 402
Genova Linne AB	559088-4127	Stockholm	52	-3 859
Genova Vikdalen AB	559130-0008	Stockholm	63	-3 718
Genova Fast 27 AB	559088-4101	Stockholm	53	-1 416
Genova Hold 1 AB	559076-1549	Stockholm	70	-8 484
Genova Trädgårdsmästaren AB	556637-7338	Stockholm	114	-4 297
Genova Ribby AB	559248-8190	Stockholm	43	-2 413
Genova Duvhöken Fastighet AB	559130-7581	Stockholm	21 050	482
Genova Tattby AB	559012-8988	Stockholm	1 146	-133
Genova Björknäs AB	559012-8996	Stockholm	1 403	-182
Genova Odalmanen Fastighet AB	559129-9911	Stockholm	52	-514
Genova Söderhällby Fastighet AB	559170-6089	Stockholm	44 732	-2 343

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Avgående fordringar	-1 500	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	1 500
Utgående redovisat värde	-	1 500

Not 18 Fordringar hos koncernbolag

Långfristiga	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående anskaffningsvärde	2 756 200	3 034 280
Tillkommande fordringar	183 360	-
Reglerade fordringar	-139 560	-278 080
Summa	2 800 000	2 756 200
Kortfristiga	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående anskaffningsvärde	2 231 901	1 931 744
Tillkommande fordringar	49 186	477 922
Reglerade fordringar	-1 393 249	-177 766
Summa	887 839	2 231 901



Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna ränteintäkter	1 170	3 636
Övrigt	34 262	27 809
Summa	35 432	31 445

Not 20 Finansiella tillgångar och skulder

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Fordringar hos koncernbolag	3 687 839	4 988 101
Kundfordringar	70	40
Övriga kortfristiga fordringar	8 683	8 639
Upplupna intäkter	1 170	3 636
Summa	3 697 762	5 000 416

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder till kreditinstitut	2 786	2 668 436
Skulder till koncernbolag	1 134 824	2 560 152
Leverantörsskulder	9 567	5 662
Övriga kortfristiga skulder	5	12 598
Upplupna kostnader	2 503	1 863
Summa	1 149 685	5 248 711

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.

Fordringar hos koncernbolag

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för långfristiga fordringar genom diskontering av framtida kassaflöden till aktuella marknadsränta. Långfristiga fordringar återfinns i nivå 3 i värderingshierarkin.

Skulder till kreditinstitut

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Räntebärande skulder återfinns i nivå 3 i värderingshierarkin.

ank=20250630;2025070230303



Not 21 Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; främst kreditrisk och ränterisk. Bolagets övergripande riskhantering fokuserar på oföretsägarheten 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.

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 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.

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.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.

Bolagets kontraktensliga 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 kreditinstitut	178 850	3 072 487		3 251 337
Skulder till koncernbolag	863 252	372 681		1 235 933
Leverantörsskulder	9 567			9 567
Övriga kortfristiga skulder	5			5
Upplupna kostnader	2 503			2 503
Summa	1 054 177	3 445 168	-	4 499 345
	31 dec. 2023			
	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Löptidsanalys				
Skulder till kreditinstitut	204 180	2 813 453		3 017 633
Skulder till koncernbolag	1 590 222	1 239 421		2 829 643
Leverantörsskulder	5 662			5 662
Övriga kortfristiga skulder	12 598			12 598
Upplupna kostnader	1 863			1 863
Summa	1 814 525	4 052 874	-	5 867 399

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 2 873 tkr (530 tkr).

Not 22 Räntebärande skulder

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förfaller till betalning inom 1 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	56 000	79 707
Skulder till koncernbolag	818 248	1 507 319
	874 248	1 587 026
	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	2 730 000	2 588 729
Skulder till koncernbolag	316 576	1 052 833
	3 046 576	3 641 562

	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde	
				31 dec. 2024	31 dec. 2023
Villkor och återbetalningstidpunkter					
Skulder till koncernbolag	SEK	2024	Rörlig	-	1 507 319
Skulder till koncernbolag	SEK	2025	Rörlig	818 248	1 052 833
Skulder till koncernbolag	SEK	2026	Rörlig	316 576	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2025	Rörlig	-	406 071
Skulder till kreditinstitut	SEK	2026	Rörlig	524 325	971 422
Skulder till kreditinstitut	SEK	2027	Rörlig	330 390	1 290 943
Skulder till kreditinstitut	SEK	2028	Rörlig	1 233 432	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	2029	Rörlig	697 853	-

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna räntekostnader	-	648
Upplupna personalkostnader	1 590	1 419
Övrigt	913	443
Summa	2 503	2 510

Not 24 Transaktioner med närstående

	2024	2023
Koncernbolag		
Försäljning av varor/ tjänster	48 582	40 259
Lämnat koncernbidrag	110 774	125 589
Erhållet koncernbidrag	110 774	136 612
Ränteintäkter	203 466	263 141
Räntekostnader	121 929	160 141
Fordran på balansdagen	3 678 211	4 988 101
Skuld på balansdagen	1 134 824	2 560 152



Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Ställda säkerheter</i>		
Pantsatta aktier	183 958	111 266
Summa	183 958	111 266

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm det datum som anges av den elektroniska signeringen.

Micael Bile
Styrelsens ordförande

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
Styrelseledamot

Stockholm det datum som anges av den elektroniska signeringen av vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning.

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor





Building a better
working world

ank=20250630:2025070230305

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Genova Fastigheter AB, org.nr 556712-9324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Genova Fastigheter 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 Fastigheter 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Genova Fastigheter 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 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 revisionsred 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 Fastigheter 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Stockholm det datum som anges av den elektroniska signeringen

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542782636

Dokument

300; Genova Fastigheter AB, ÅR 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-03-28 08:07:02 CET (+0100) av Henrik Zetterström (HZ)
Färdigställt 2025-03-31 11:24:30 CEST (+0200)

Initierare

Henrik Zetterström (HZ)
Genova Fastigheter AB
Personnummer 197112170498
henrik.zetterstrom@genova.se
+46708700496

Signerare

Micael Bile (MB)
Personnummer 19621127-1215
micael.bile@genova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNAR MICAEL BILE"
Signerade 2025-03-28 08:10:25 CET (+0100)

Andreas Eneskjöld (AE)
Personnummer 19730613-0076
andreas.eneskjold@genova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS ENESKJÖLD"
Signerade 2025-03-28 08:39:42 CET (+0100)

Michael Moschewitz (MM)
Personnummer 19800224-0094
michael.moschewitz@genova.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JACOB MICHAEL MOSCHEVITZ"
Signerade 2025-03-28 09:28:17 CET (+0100)

Henrik Nilsson (HN)
Personnummer 19730326-3532
henrik.nilsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK NILSSON"
Signerade 2025-03-31 11:24:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557542782636

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

