

**NSS Real Estate AB**  
**Org nr 556974-3833**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

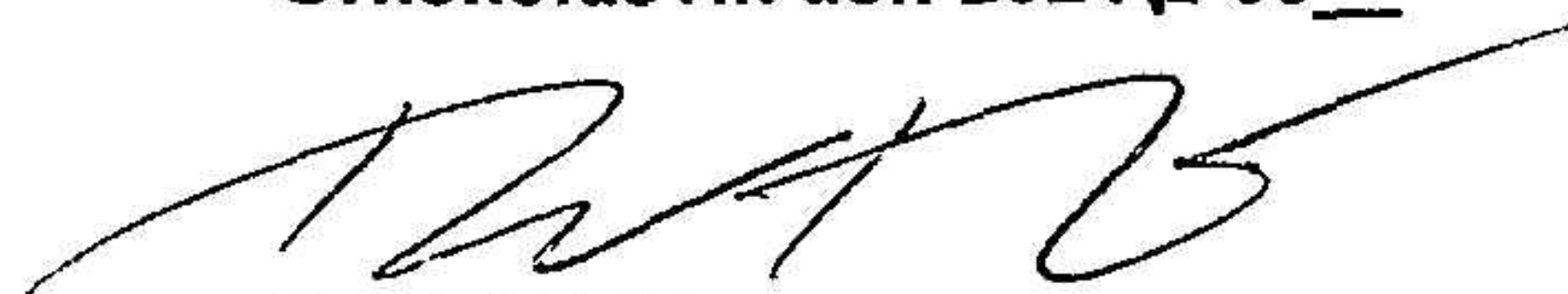
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i NSS Real Estate AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-12-06.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Örnsköldsvik den 2024-12-06

  
Daniel Fahlgren

T.N

**NSS Real Estate AB**  
**Org nr 556974-3833**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

T.N.D.F

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar bostadslägenheter beläget i Örnsköldsvik.

Bolagets säte är Örnsköldsvik.

Bolagets ägare:

DSS Invest AB, 559125-2803, 50% av aktierna

NKE Teknik AB, 559139-2856, 50 % av aktierna

Vi arbetar kundorienterat för att långsiktigt förvärva, förvalta och förädla fastigheter samt att tillgodose våra hyresgästers önskemål och behov av attraktiva och ändamålsenliga bostäder och lokaler.

### Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Upp- skrivn.- fond</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2023-07-01	1 000 000	2 537 920	1 734 508	5 272 428
Förändring uppskrivningsfond		-43 680	43 680	-
Årets resultat			118 167	118 167
<b>Eget kapital 2024-06-30</b>	<b>1 000 000</b>	<b>2 494 240</b>	<b>1 896 355</b>	<b>5 390 595</b>

Aktiekapitalet består av 10.000 aktier.

T.N  
D.F

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Nettoomsättning	tkr	9 379	8 798	8 132	7 820	7 727
Resultat efter finansiella poster	tkr	137	854	1 683	1 138	1 523
Balansomslutning	tkr	69 909	67 345	65 137	63 889	64 192
Antal anställda	st	2	2	2	2	1
Soliditet	%	7,7	8,5	8,8	10,2	8,7
Avkastning på totalt kapital	%	4,4	4,1	3,7	3,0	3,6
Avkastning på eget kapital	%	2,5	15,0	29,0	17,5	27,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		1 778 188
Årets resultat		118 167
	kronor	<u>1 896 355</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		<u>1 896 355</u>
	kronor	<u>1 896 355</u>

T.N  
D.F

2024120903735

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>
Nettoomsättning		9 379 371	8 798 037
Övriga rörelseintäkter		173 876	53 484
		<u>9 553 247</u>	<u>8 851 521</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 320 755	-4 078 812
Personalkostnader	2	-1 444 081	-1 273 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-860 100	-836 201
		<u>-6 624 936</u>	<u>-6 188 925</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>			
		-6 624 936	-6 188 925
<b>Rörelseresultat</b>		2 928 311	2 662 596
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173 976	74 551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 965 407	-1 883 534
		<u>-2 791 431</u>	<u>-1 808 983</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>			
		-2 791 431	-1 808 983
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		136 880	853 613
Bokslutsdispositioner	3	205 176	-605 000
Skatt på årets resultat		-	-2 480
Uppskjuten skatt		-223 889	-58 144
		<u>118 167</u>	<u>187 989</u>
<b>Årets vinst</b>			
		118 167	187 989

T.N  
D.F

2024120903736

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	4	327 704	372 155
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	52 335 270	52 424 937
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	3 333	23 333
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 125	5 625
		<u>52 341 728</u>	<u>52 453 895</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	8	7 326 927	7 326 927
Fordringar hos koncernföretag	9	3 175 000	1 120 000
		<u>10 501 927</u>	<u>8 446 927</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>63 171 359</u>	<u>61 272 977</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 704 250	1 644 228
Aktuella skattefordringar		-	225 390
Övriga kortfristiga fordringar		58 402	88 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		406 602	259 035
		<u>2 169 254</u>	<u>2 217 003</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>4 568 381</u>	<u>3 854 601</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 737 635</u>	<u>6 071 604</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>69 908 994</u>	<u>67 344 581</u>

T.N  
R.C

2024120903737

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond	10	2 494 240	2 537 920
		<u>3 494 240</u>	<u>3 537 920</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		1 778 188	1 546 518
Årets vinst		118 167	187 989
		<u>1 896 355</u>	<u>1 734 507</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 390 595</u>	<u>5 272 427</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	11	-	<u>550 176</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	12	5 051 954	4 828 065
<b>Summa avsättningar</b>		<u>5 051 954</u>	<u>4 828 065</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		55 000 778	52 406 294
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>55 000 778</u>	<u>52 406 294</u>

T.N  
D.F

2024120903738

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	13	.	
Skulder till kreditinstitut		1 385 516	1 305 516
Förskott från kunder		77	160
Leverantörsskulder		314 502	308 305
Skulder till koncernföretag		-	28 058
Skatteskulder		2 127	-
Övriga kortfristiga skulder		55 117	56 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 708 328	2 589 025
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>4 465 667</u>	<u>4 287 619</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>69 908 994</u>	<u>67 344 581</u>

T.N  
10

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

NSS Real Estate AB har upprättat årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).  
Någon koncernredovisning har ej upprättats enligt ÅRL 7:3

#### 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.

Ersättning i form av ränta 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. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

Fusion: Fusionen är redovisad enligt koncernvärdeemetoden

T.N  
20

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Hyresfastighet

Stomme och grund	100 år
Rumsavgränsningar/inneväggar	100 år
Värme, sanitet och vvs	60 år
Fasad inkl fönster och balkong	50 år
Yttertak	40 år
Köksinredning och bad	50 år
Vitvaror	12 år
El och styr	35 år
Ventilation	30 år
Övrigt	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten 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 koncernen 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.

T.N  
D.F

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

#### 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.

#### Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

#### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

#### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### Soliditet

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

##### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

##### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

T.N  
D.F

**Not 2 Personal**

	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	2	2
Totalt	<u>2</u>	<u>2</u>

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	178 176	-
Förändring av periodiseringsfond	372 000	275 000
Lämnade koncernbidrag	<u>-345 000</u>	<u>-880 000</u>
Summa	<u>205 176</u>	<u>-605 000</u>

2024120903742

T.N  
D.F

**Not 4 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter**

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	444 500	444 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 500	444 500
Ingående avskrivningar	-72 345	-27 894
Årets avskrivningar	-44 451	-44 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 796	-72 345
Utgående restvärde enligt plan	<u>327 704</u>	<u>372 155</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	54 562 524	54 099 277
Inköp	703 482	463 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 266 006	54 562 524
Ingående avskrivningar	-4 675 507	-3 949 937
Årets avskrivningar	-749 469	-725 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 424 976	-4 675 507
Ingående uppskrivningar	2 537 920	2 581 600
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-43 680	-43 680
Utgående uppskrivningar	2 494 240	2 537 920
Utgående restvärde enligt plan	<u>52 335 270</u>	<u>52 424 937</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	43 233 172	43 322 839
Bokfört värde mark i Sverige	9 102 098	9 102 098

T.N  
D.F

2024120903744

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Årets förändringar	_____	_____
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-76 667	-56 667
Årets förändringar	_____	_____
-Avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 667	-76 667
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 333</u>	<u>23 333</u>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	155 191	155 191
Årets förändringar	_____	_____
-Försäljningar och utrangeringar	-130 191	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	155 191
Årets förändringar	_____	_____
Ingående avskrivningar	-149 566	-147 066
-Försäljningar och utrangeringar	130 191	-
-Avskrivningar	-2 500	-2 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 875	-149 566
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 125</u>	<u>5 625</u>

T.N  
D.E

2024120903745

**Not 8 Andelar i koncernföretag**

	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	7 326 927	7 326 927
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 326 927</b>	<b>7 326 927</b>

**Not 9 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 120 000	400 000
- Tillkommande fordringar	2 400 000	1 600 000
- Avgående fordringar	-345 000	-880 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 175 000	1 120 000
Utgående redovisat värde	<u>3 175 000</u>	<u>1 120 000</u>

**Not 10 Uppskrivningsfond**

	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>
Ingående saldo	2 537 920	2 581 600
Övrig överföring till fritt eget kapital	-43 680	-43 680
Utgående saldo	<u>2 494 240</u>	<u>2 537 920</u>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

T.V  
D.A

2024120903746

**Not 11 Obeskattade reserver**

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	178 176
Periodiseringsfond	-	372 000
Summa	<u>0</u>	<u>550 176</u>

**Not 12 Uppskjuten skatt**

	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	5 051 954	4 828 065
	<u>5 051 954</u>	<u>4 828 065</u>

**Not 13 Upplåning**

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	55 000 778	52 406 294
Summa	55 000 778	52 406 294
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	1 385 516	1 305 516
Summa	<u>1 385 516</u>	<u>1 305 516</u>
Summa räntebärande skulder	<u>56 386 294</u>	<u>53 711 810</u>

T.N  
D.F

2024120903747

**Förfallotider**

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut

2024-06-30

2023-06-30

49 445 539

47 184 230

Summa

49 445 539

47 184 230

**Not 14 Ställda säkerheter**

2024-06-30

2023-06-30

**För egna avsättningar och skulder**

Fastighetsinteckningar

60 035 600

60 035 600

60 035 600

60 035 600

Generellt borgensåttagande för Nätrahusen AB

Örnsköldsvik 2024-11-09

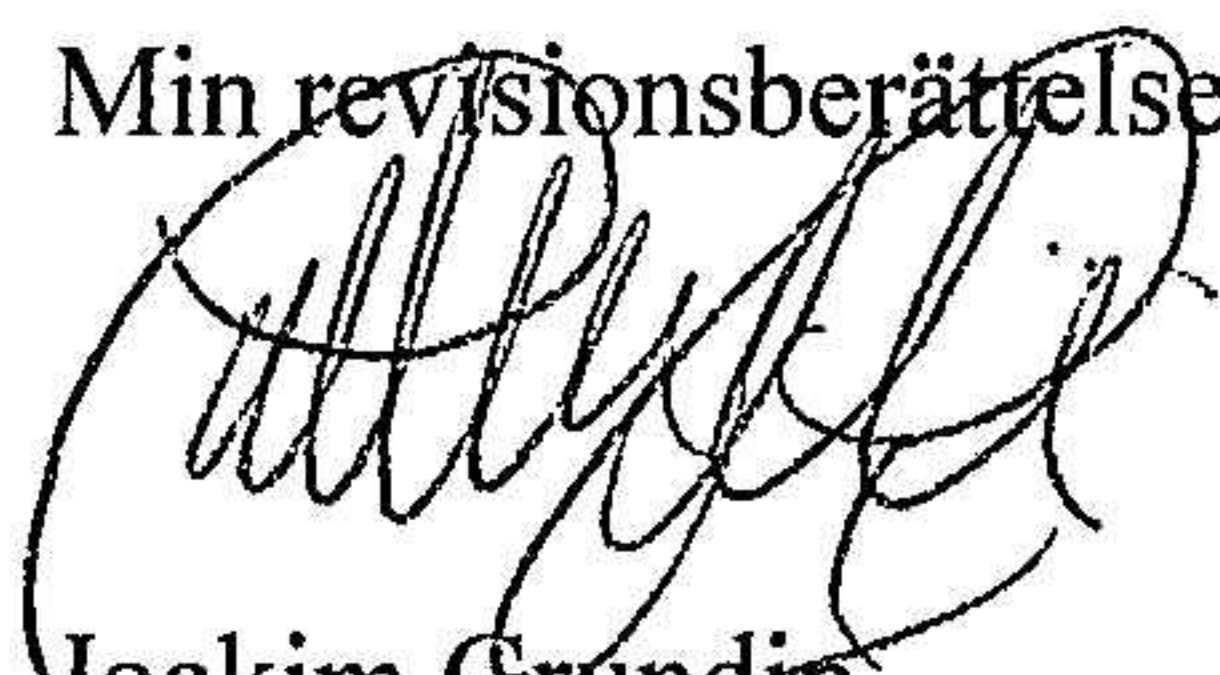


Daniel Fahlgren  
Styrelseordförande

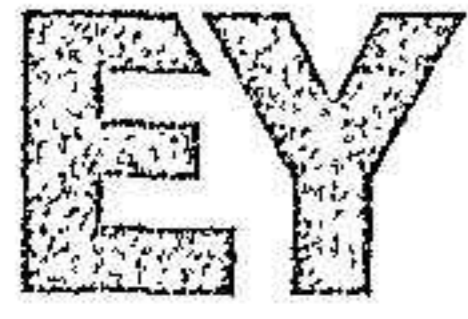


Tomas Noren  
VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-12-06.



Joakim Grundin  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024120903748

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NSS Real Estate AB, org.nr 556974-3833

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för NSS Real Estate AB för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NSS Real Estate ABs finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till NSS Real Estate AB enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.



Building a better  
working world

## 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 NSS Real Estate AB för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till NSS Real Estate AB enligt god revisors sed 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 förlöpande 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Örnsköldsvik den 6 december 2024

Joakim Grundin  
Auktoriserad Revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: