

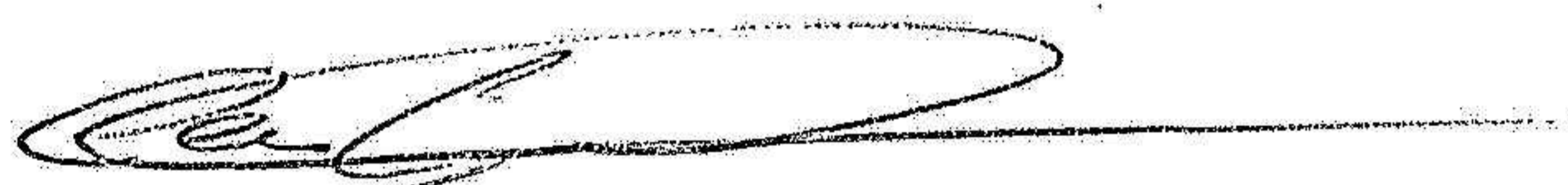
Bolagsverket  
Årsredovisningar  
851 98 Sundsvall

## Fastställelseintyg

Undertecknad VD för Norsjölägenheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 20 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

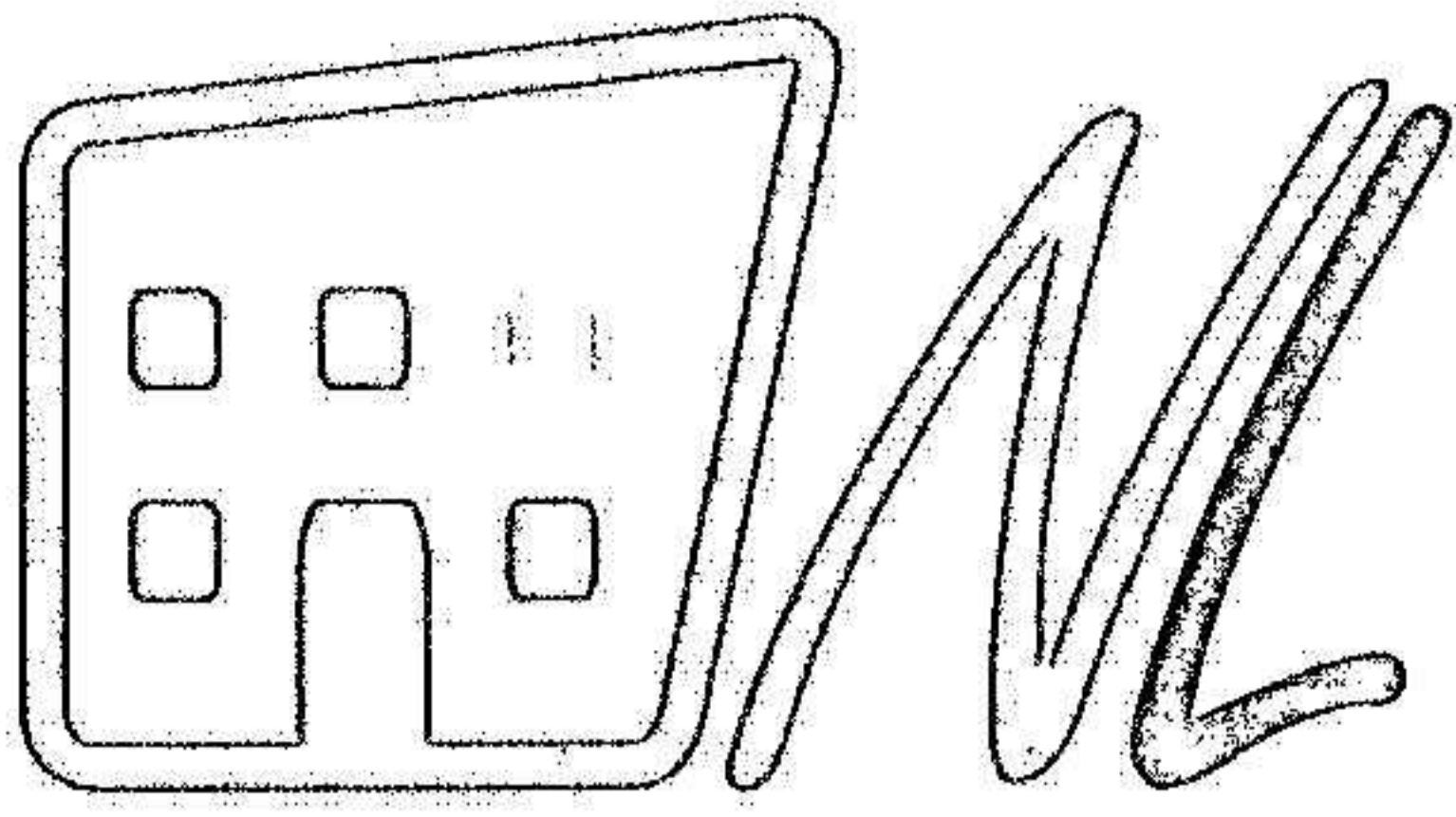
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Norsjö den 14 juni 2023

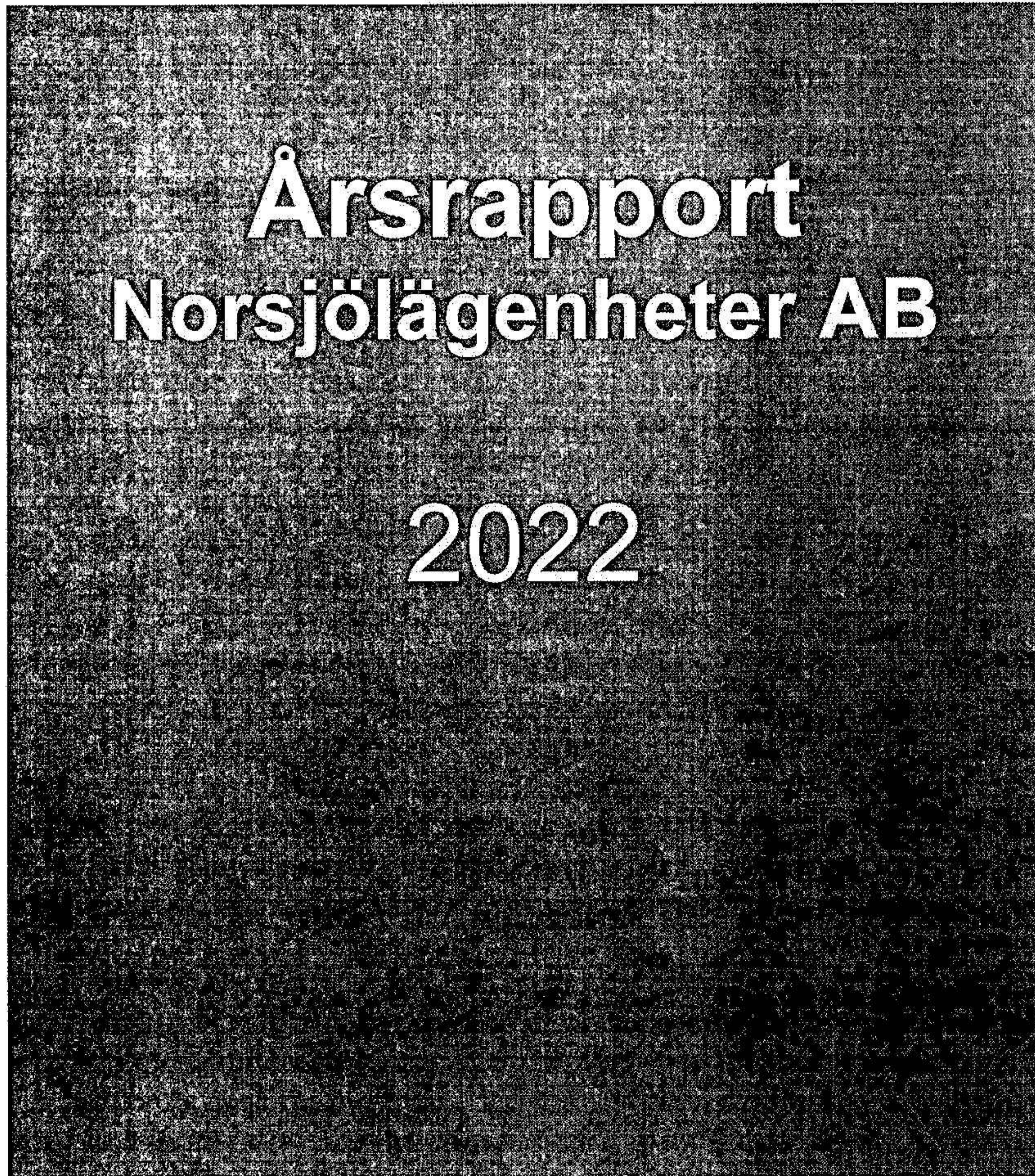
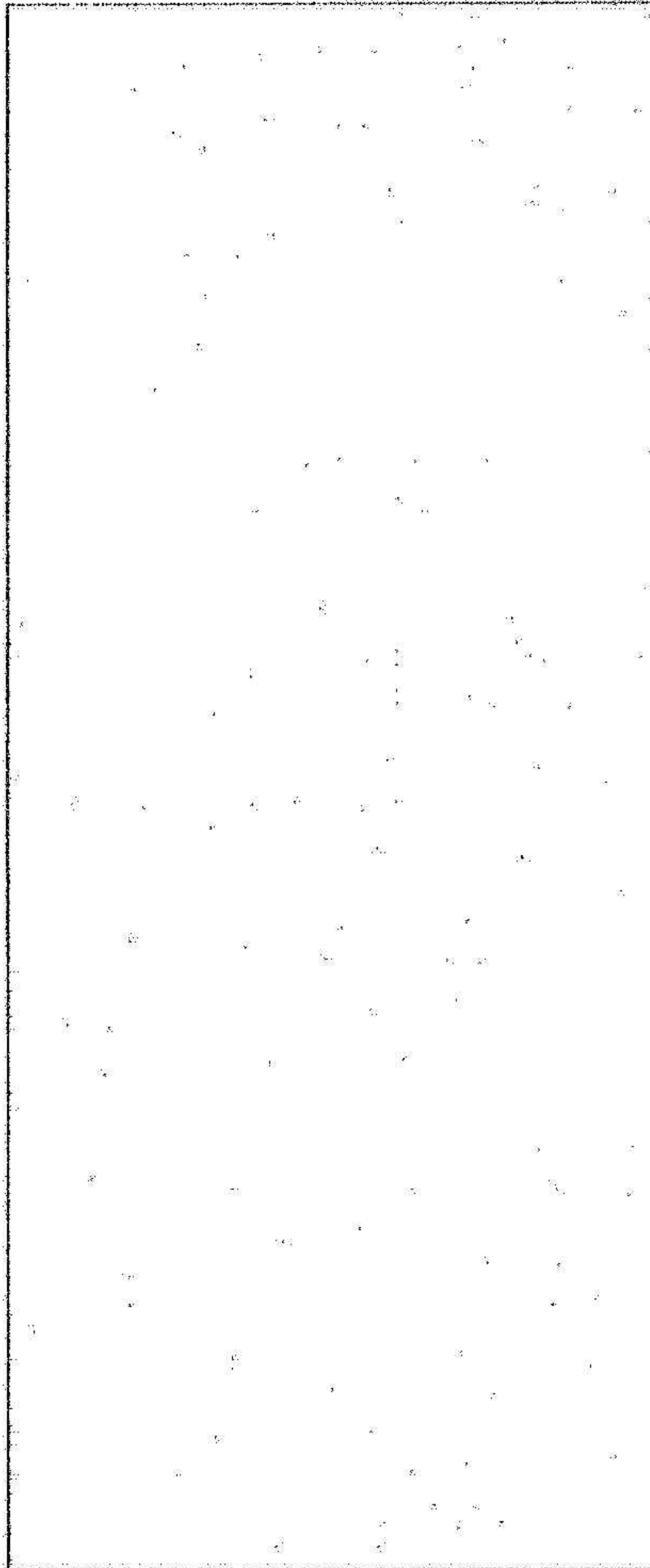
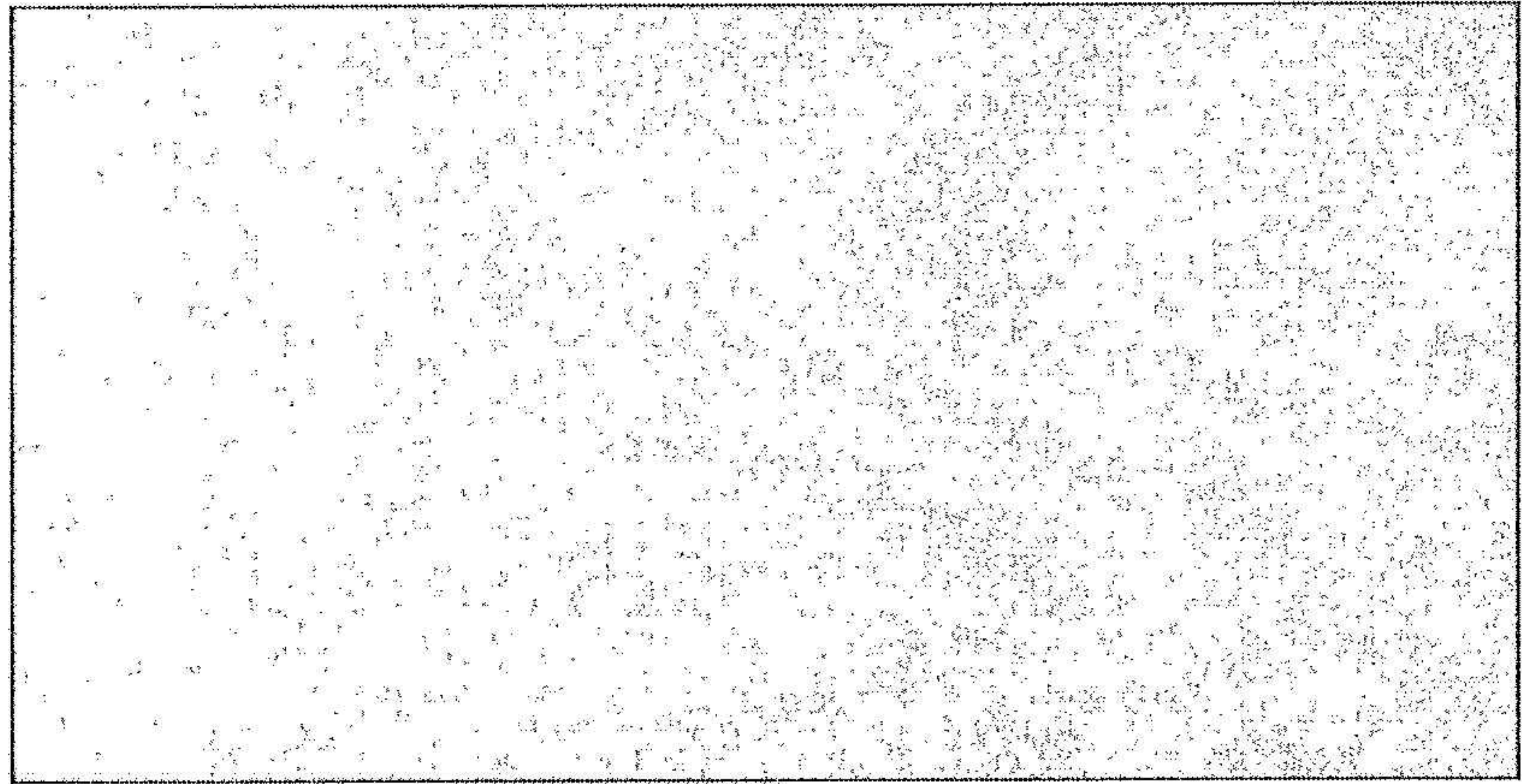


**Lars Grundberg**  
VD, Norsjölägenheter AB

2023061608674



Norsjölägenheter AB



# Årsrapport Norsjölägenheter AB

## 2022

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

Styrelsen för Norsjölägenheter AB avger härmed följande årsredovisning.

## Innehållsförteckning

T.f. ordförande har ordet .....	3
Styrning .....	4
Informationsskyldighet .....	5
Ekonomi .....	5
Hyresgästernas inflytande .....	6
Hållbarhet .....	6
Fastighetsförvaltning .....	7
Lägenhetsbestånd Norsjölägenheter 2022-12-31 .....	8
Flerårsöversikt .....	9
Förändring av eget kapital .....	9
Resultatdisposition .....	9
Resultaträkning (tkr) .....	10
Balansräkning (tkr) .....	11
Kassaflödesanalys (tkr) .....	13
Notupplysningar .....	14

Företages redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

## Förvaltningsberättelse

### T.f. ordförande har ordet

Börjar årsberättelsen med att ge en stor eloge till NLAB:s personal som utfört ett gott arbete under året.

Året 2022 började med att dåvarande VD avslutade sin tjänst och ansvaret lämnades över till bolagets styrelse. Kort därefter begärde ordförande att ta en paus från sitt uppdrag och en tillförordnad ordförande valdes. Rekrytering till VD tjänsten påbörjades tidigt under våren men ansökningarna var få och rekryteringen tog tid vilket medförde att tjänsten varit vakant under större delen av året. För att utföra vissa specifika uppdrag under perioden anlätades en konsult.

Pandemin fortsätter att göra sig påmind då restriktionerna som rådde medförde att bolagets underhåll av bostäder inte kunde utföras i önskad utsträckning under åren 2020–2021. Bolaget valde därför att under året utöka personalstyrkan med en fastighetsskötare för att minska åtgärdslistan som växt sig lång under pandemin.

Kriget i Ukraina har påverkat flera omvärldsfaktorer, som till exempel stigande elpriser och hög inflation. Detta har påverkat bolaget negativt. Trots att bolaget under sommaren minskade upplåningen påverkas bolaget kraftigt av stigande räntor. Detta tillsammans med utebliven hyreshöjning för året medför att det ekonomiska läget försvagats. Sammantaget redovisas ett negativt resultat efter finansiella poster. Genom upplösning av medel i periodiseringsfond redovisar bolaget ett positivt resultat.

På helåret 2022 var sjukskrivningstalet 6,11 % vilket är lägre än för 2021 (9,15 %). Ingen sjukskrivning faller in under kategorin långtidssjukskrivning.

Arbetet med att ha en fysiskt och psykosocialt hållbar arbetsmiljö för bolagets alla anställda är av högsta vikt för NLAB:s styrelse och något som ska ske fortlöpande.

Inför nästa år då ny VD tillträder är förhoppningen stor att verksamheten ska stabiliseras i ledning, planering och satsningar.

Mimmi Larsson Sühl  
t.f. ordförande Norsjölägenheter AB

## Styrning

### Ägare

Norsjö kommun som har ett aktiekapital på 4 428 000 kr (totalt 4 228 med kvotvärde 1 000 kr).

### Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytt, Arbetsgivarorganisationen Fastigo och Husbyggnadsvaror HBV.

### Ägardirektiv

Ägardirektiv är ett frivilligt formellt styrinstrument. Norsjö kommun har i dialog med Norsjölägenheter AB preciserat syftet med bolagets verksamhet och redogjort för vad bolaget förväntas åstadkomma. Ägardirektivet bidrar till att renodla rollerna för bostadsföretaget respektive kommunen.

### Styrelse och VD

Bolaget saknade verkställande direktör under stor del av året och vid bokslutstillfället. Ordinarie ordförande begärde i början av året att pausa sitt uppdrag. Därför valdes en tillförordnad ordförande, Mimmi Larsson Sühl. Kommunfullmäktige har tillsatt styrelsen. Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.

### Ledamöter

Ordförande  
Gun-Britt Jönsson (S)  
V. Ordförande  
Mimmi Larsson Sühl (KD)  
Ledamot  
Bengt Söderberg (S)

### Suppleanter

Gunnar Broström (V)  
Isak Hjelte (S)  
Rikard Malm (KD)

### Revision

Revisionsbolag	PwC
Huvudansvarig revisor	Håkan Jonsson
Ersättare revisor	Lars Ekman
Lekmannarevisor	Martin Landin
Ersättare LM. revisor	Roger Berggren

Styrelsens säte: Norsjö.

### Verksamhetens inriktning

- Erbjudna bostäder med varierad standard med god kvalitet och servicenivå för livslångt boende till skäliga hyresnivåer.
- Erbjudna bostäder som är tillgängliga för alla, oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund.
- På affärs- och miljömässiga grunder äga, förvärva, förvalta, bygga, utveckla och avyttra fastigheter i Norsjö kommun.
- Hänsyn ska tas till särskilda behov för ungdomar och äldre samt individer i behov av kompletterade funktionsstöd.
- Vara marknadsledande ägare och förvaltare av flerbostadshus i Norsjö kommun.
- Förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts som hyresrätt.
- Aktivt bidra till utveckling av bostadsområden.
- Erbjudna möjlighet till boendeinflytande.
- Genom högklassig service skapa stabilitet, låg flyttrotation och därmed kostnadseffektiv bostadsförvaltning.
- I dialog med kommunstyrelsen erbjuda varierat utbud av bostäder som bidrar till att göra Norsjö till en attraktiv plats att bo och leva i, med variation i standard och boendeformer i livets olika skeden.
- Årligen upprätta en verksamhetsplan där bolaget arbetar utifrån uppsatta mål.

### Verksamhetsplan

Bolaget arbetar efter en verksamhetsplan som stäcker sig mellan åren 2021–2023. Uppdraget i affärsplanen beskriver det planerade arbetet under verksamhetsåren som grundar sig i Norsjö kommuns övergripande mål, av kommunfullmäktige fastställt bostadsförsörjningsprogram samt att uppnå ägardirektiven. Utgångspunkten i verksamhetsplanen är att bolagets arbete ska präglas av ett långsiktigt affärsmässigt tänkande. Fastigheter har lång livslängd vilket avspeglar de övergripande målen som är ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

## Informationsskyldighet

Bolaget ska i ärenden av principiell betydelse eller större vikt inhämta yttrande från ägaren. Under året har ett ärende gällande tillförordnad ordförande lämnats in.

Bolaget ska hålla ägaren väl informerad om sin verksamhet. Förutom att bolaget delger rapporter i enlighet med kommunens rapportperioder får kommunstyrelsen två gånger per år muntlig information från bolagets verksamhet och budgetuppföljning.

## Ekonomi

### Resultat

Periodens resultat efter finansiella poster uppgår till -832 tkr.

### Händelser under året

Bolaget har under året sänkt kreditnivån genom inlösen av lån på totalt 6 225 tkr samt ökat amortering till 3% på de lån som villkorsändrats under året.

### Ekonomiska mål

Med rullande treårig affärsplan får vi en långsiktig planering och resursanvändning. Vi får en hög kostnadsmedvetenhet i hela bolaget genom att utbilda medarbetarna i redovisning samt genom att decentralisera det ekonomiska ansvaret. Detta bidrar till en sund ekonomi. Kommunen ställer marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget och tar ut en borgensavgift som per 2022-12-31 året uppgår till 0,34 procent.

Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör långsiktigt agerande. Bolaget utgår från branschspecifika nyckeltal som kommer presenteras årligen i samband med bokslutet.

Utifrån ägardirektivet finns definierade mål i form av soliditet och avkastning på eget kapital.

## Soliditet

Bolagets soliditet som succesivt ska öka till minst 15 procent. På bokslutsdagen uppgår soliditeten till 12,9 procent och vid årets ingång var soliditeten 12,6 procent. Eftersom soliditeten ökat kan målet anses vara uppfyllt.

## Avkastning på eget kapital

Bolaget ska långsiktigt generera en uthållig avkastning på eget kapital om minst 6 procentenheter. Beräkningen baseras på årets resultat efter finansiella poster dividerat med eget kapital inklusive kapitalandelen på obeskattades reserver. Per 2022-12-31 uppgår avkastningen till -8,8 procent vilket medför att målet ej anses uppfyllt.

## God lönsamhet

Ägaren ställer även krav på god lönsamhet per objekt, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. Bolaget har fortfarande god likviditet med 4,9 miljoner i kassan trots en minskning av upplåningen under året och årets resultat är positivt efter upplösning av medel i periodiseringsfond.

## Framtidsutsikter

Bolaget kommer fortsätta arbeta för att uppnå uppsatta mål samt utveckla bolaget.

## Antal uthyrningsobjekt

Se specifikation på sid 8.

Bostadslägenheter	330 st
Lokaler	17 st
Garage	19 st
Carport	78 st
P-platser	151 st

## Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingar mellan Norsjölägenheter och Hyresgästföreningen påbörjades under 2022 men på grund av avsaknad av VD har dessa inte fullföljts. Nya förhandlingar har inletts under 2023.

## Hyresgästernas inflytande

### Boendeinflytande

Hyresgästernas inflytande ses som en naturlig del i bolagets utveckling. Genom att lyssna på våra hyresgäster och vara lyhörda efter deras behov skapar vi ett boende där hyresgästen trivs och bor kvar i länge. Genom en hyresgästundersökning mäts det vart annat år hur hyresgästerna trivs och upplever Norsjölägenheter som hyresvärd. Bolaget utvecklar dialogen med hyresgästerna och skapar bättre förutsättningar för inflytande över gemensamma angelägenheter i boendet.

Hyresgästerna har även möjlighet att via hemsidan lämna synpunkter. Boendeinflytandet ska även ge stabilitet och låg flyttrotation i enlighet med ägarnas krav. Med förebyggande arbete i samverkan med hyresgäster och andra aktörer skapas ett boende där hyresgästen känner sig trygg, såväl i lägenheten som i gemensamma utrymmen och anslutande miljöer.

### Hyresenkät

Hyresenkäten som genomfördes 2020 visade att bolagets kunder är mycket nöjda med den service som de får av personalen. Vidare visade enkäten att hyresgästerna är nöjda med den standard som finns i bolagets fastigheter och att de känner sig trygga i sitt boende. Norsjölägenheter kommer fortsätta jobba med att erbjuda en hög kundservice samt se till att den trygghet och standard som bolaget erbjuder bibehålls och förbättras.

### Hyresgästernas "Gårdsråd"

Hyresgästerna på våra två trygghetsboenden har upprättat var sitt "Gårdsråd". Utvalda hyresgäster sitter i gårdsrådet och framför samtliga hyresgästers talan i både små och stora sakfrågor som rör fastighetsägaren Norsjölägenheter. Trygghetsvärdinnan medverkar alltid på mötena.

## Hållbarhet

### Hållbart boende

Norsjölägenheter arbetar kontinuerligt riktade insatser för att sänka energiförbrukningen för att uppnå ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Energieffektiviseringen ska vara ett aktivt arbete utifrån energideklarationerna.

För att fortsätta förbättra hållbarheten arbetas det med följande åtgärder:

- Utredda förutsättningarna för individuell mätning av vatten och el.
- Alla renoveringar och underhållsåtgärder beaktar alltid möjligheten till att sänka energianvändningen på olika sätt.
- Byte till energieffektiva armaturer
- Bergvärme

### Miljö

Ett kontinuerligt arbete med fokus på miljöfrämjande åtgärder. Det skall vara en röd tråd genom verksamheten, från medarbetare till kunder för att nå dessa mål.



Ur Norsjö kommuns bildarkiv

## Fastighetsförvaltning

### Utförda arbeten

Bolaget utför stora delar av förvaltningen i egen regi. Måleri, el, bygg och VVS upp-handlas på entreprenad.

### Investeringar

Inga investeringar har skett under året.

### Pågående projektering

Bolaget har deltagit i kommunens projekt-grupp kring nybyggnation av hyreslägen-heter.

### Underhållsarbeten

Apotekshuset, Nygatan 9 och två fastigheter på Lönnvägen har målats utvändigt.

På Åkargatan 15 har man målat källaren.

### Allmänt

- Löpande byte av cylindrar till moderna system iLoq.
- Översyn av bokningstavlor i tvättstugor, för övergång till digitala lösningar.
- Översyn av utemiljö och övriga ytor, målet är att höja trivsselfaktorn för våra hyresgäster. På Dalkarlsleden 10 har träd och stubbar tagits bort för att förbättra miljön.
- Utifrån tidigare genomförd inventering av Solbackas toaletter återstår 11 toaletter med renoveringsbehov.



Ur Norsjö kommuns bildarkiv

## Lägenhetsbestånd Norsjölägenheter 2022-12-31

Adress	Objekt	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Kanalgatan 5	(Bäckgården)	1987	6	4				10	6					1
Nygatan 9	(Hällan9)	1959-1961	2	6		2		10		4			2	
Nygatan 11	(Hällan11)	1959-1961		2	2	2		6	4		4			
Nygatan 23	(Hästen)	1973-1987	4	4	6			14	2	10				
Storgatan 74	(Apotekaren 14)	1965	2	6	1			9	4		9			
Storgatan 74	(Lokaler)							0					2	5
Åkargatan 14	(Orion 6)	1967-1968	4		8			12	3	7			7	
Åkargatan 16	(Orion 6)	1967-1968	2	6	4			12	3	7			2	
Åkargatan 11	(Dalkarsliden 10)	1982-1987		12	4			16	10	18				
Åkargatan 13	(Dalkarsliden 10)	1982-1987	6	3	1			10					1	1
Åkargatan 15	(Dalkarsliden 10)	1982-1987		6	4			10	15	10			2	
Åkargatan 17	(Dalkarsliden 10)	1982-1987		5	3	2		10						
Åkargatan 19	(Dalkarsliden 10)	1982-1987		6	4			10						
Skolgatan 42	(Klockarbo)	1978-2007/09	15	24	1			40	15	8				1
Skolgatan 43	(Solbacka)	1995	35	7				42	10					1
Storgatan 43	(Gästis)	1992	10	20		1		31	15	8			1	3
Sörbyvägen 17	(Hackan 1)	1971		2				2	2					
Sörbyvägen 23	(Hackan 3)	1971		2				2	2					
Sörbyvägen 25	(Hackan 4)	1970		2				2	2					
Sörbyvägen 27	(Hackan 5)	1970		2				2	1					
Sörbyvägen 28	(Spåden 10)	1970		2				2	1	1				
Lönnvägen 8,10,12,14	(Kråkriset 1)	1970		8				8	6		2			
Lönnvägen 22,24,26	(Björkroten 6)	1970		11				11	8					1
Tallvägen 12,14,16,18	(Rönnen 1)	1972		10				10	6					
Tallvägen 26,28,30,32	(Aspen 1)	1973		10				10	10					
Badhusgatan 2	(Orren3)	1971		2				2	2					
Badhusgatan 6	(Orren 1)	1971		2				2	2					
Södergatan 6	(Vakmästaren 6)	1984-2005		2				2	1					
Kusforsvägen 6	(Köpmannen 5)	2008		8	4			12	12					
Skolgatan 34	(Normalm 17)	2011				2		2	2		2			
Storgatan 45	(Tingshuset 19)	2013	1	1		1		3	1		2			
Bäckgatan 3	(Hällan 8)	1969-2016	4	2				6	6	5				3
Polisstationen		1950						0						1
Gamla Malåvägen 14,16,20,22	Karlberg 1:53-1:57	1992		7	3			10						
<b>SUMMA</b>			<b>91</b>	<b>184</b>	<b>45</b>	<b>10</b>		<b>330</b>	<b>151</b>	<b>78</b>	<b>19</b>		<b>17</b>	<b>17</b>

## Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	20 683	20 292	20 526	21 178
Resultat efter finansiella poster	-832	738	2 473	-17 345
Soliditet (%)	12,9	12,6	11,8	7,8
Balansomslutning	73 462	80 917	80 939	95 447
Kassalikviditet (%)	99,2	197,7	176,0	341,8

## Förändring av eget kapital

Belopp i kronor	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång:	4 428 000	135 000	3 428 295	790 001	8 781 296
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
Utdelning			-54 564		-54 564
Balanseras i ny räkning			790 001	-790 001	0
Årets resultat:				10 018	10 018
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 428 000</b>	<b>135 000</b>	<b>4 163 732</b>	<b>10 018</b>	<b>8 736 750</b>

## Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	4 163 732
Årets vinst	10 018
Totalt	4 173 750

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till ägaren	5 009
Balanseras i ny räkning	4 168 741
Totalt	4 173 750

## Resultaträkning (tkr)

Resultaträkning	Not	2022	2021
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	20 683	20 292
Övriga förvaltningsintäkter	3	852	1 003
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>21 535</b>	<b>21 296</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-12 398	-11 275
Underhållskostnader	5	-684	-269
Personalkostnader	6	-3 795	-3 994
Avskrivning, planenlig		-2 563	-2 575
Övriga externa kostnader		-2 074	-1 723
Övriga rörelsekostnader		0	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-21 514</b>	<b>-19 836</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>20</b>	<b>1 460</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4	2
Räntecintäkter		6	0
Räntekostnader		-862	-725
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-852</b>	<b>-723</b>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<b>-832</b>	<b>738</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		798	58
Förändring av överavskrivningar		44	47
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>842</b>	<b>105</b>
<i>Resultat före skatt</i>		<b>10</b>	<b>843</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-53
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>10</b>	<b>790</b>

## Balansräkning (tkr)

Balansräkning	Not	2022	2021
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Programvara	7	0	0
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	8, 9	57 941	60 407
Mark	10, 11	7 790	7 825
Maskiner och andra tekniska anlägg.	12	297	337
Inventarier, verktyg och installationer	13	23	45
Pågående investeringar fastigheter	14	189	189
<b>Summa materiella tillgångar</b>		<b>66 239</b>	<b>68 803</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar HBV förening	15	97	86
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 336</b>	<b>68 889</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Lager för underhåll		62	62
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		696	2 214
Övriga fordringar		567	619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	809	387
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 072</b>	<b>3 220</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>4 991</b>	<b>8 746</b>
<b>Omsättningstillgångar totalt</b>		<b>7 125</b>	<b>12 028</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 462</b>	<b>80 917</b>

Balansräkning	Not	2022	2021
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (4428 aktier med kvotvärde 1000 kr)		4 428	4 428
Reservfond		135	135
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 563</b>	<b>4 563</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		4 164	3 428
Årets resultat		10	790
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 174</b>	<b>4 218</b>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>8 737</i>	<i>8 781</i>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		656	1 454
Akkumulerade avskrivningar		275	319
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>931</b>	<b>1 773</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	56 673	64 310
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 673</b>	<b>64 310</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 547	1 367
Förskott från kunder		1 767	991
Leverantörsskulder		1 933	1 911
Skulder till koncernföretag		365	162
Övriga skulder		52	443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 459	1 180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 122</b>	<b>6 053</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 462</b>	<b>80 917</b>

## Kassaflödesanalys (tkr)

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rörelseresultat före finansiella poster	20	1 460
Avskrivningar	2 563	2 575
Realisationsvinst/-förlust	0	0
Erhållen ränta	10	2
Erlagd ränta	-862	-725
Betald inkomstskatt	0	-53
Ökning/minskning varulager	0	0
Ökning/minskning hyresfordringar	1 517	-1 532
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-370	234
Ökning/minskning leverantörsskulder	23	314
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	866	351
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>3 768</b>	<b>2 626</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-91
Förändring i finansiella anläggningstillgångar	-11	20
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11</b>	<b>-71</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	0	0
Ökning/minskning av skuld	-7 457	-1 329
Utbetald utdelning	-55	-42
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-7 511</b>	<b>-1 372</b>
Årets kassaflöde	-3 755	1 184
Likvida medel vid årets början	8 746	7 562
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 991</b>	<b>8 746</b>

## Notupplysningar

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

---

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Licenser dataprogram 5 år

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader 33-50 år

Markanläggningar 20 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar 5-15 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### *Soliditet (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

##### *Kassalikviditet (%)*

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

#### Inköp och försäljning inom koncernen

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen 19,6%

Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen 25,2%

<b>Not 2 Hyresintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bostäder	17 099	17 018
Lokaler	3 012	2 719
Garage och bilplatser	530	518
Övriga huvudintäkter	41	37
<b>Hyresintäkter</b>	<b>20 683</b>	<b>20 292</b>
<b>Hyresbortfall</b>		
Bostäder	1 003	944
Lokaler	70	97
Garage och bilplatser	121	130
<b>Hyresbortfall</b>	<b>1 194</b>	<b>1 172</b>
<b>Hyresbortfall i procent</b>	<b>5,5 %</b>	<b>5,5 %</b>
<b>Not 3 Övriga intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Återvunna hyresförluster	2	5
Statliga bidrag	22	143
Övriga intäkter	828	856
<b>Övriga intäkter</b>	<b>852</b>	<b>1 003</b>
<b>Not 4 Driftkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Reparationer	2 608	1 720
Fastighetsskötsel, byggnader	994	623
Fastighetsskötsel, utomhusytor	717	943
Städning	39	22
Vattenförbrukning	1 600	1 663
Sophantering	710	585
Fjärrvärme	2 283	2 344
El	2 873	2 538
Programavgift kabel-TV	393	377
Fastighetsförsäkring	0	245
Övriga driftkostnader	0	0
Fastighetsskatt	182	215
<b>Driftkostnader</b>	<b>12 398</b>	<b>11 275</b>
<b>Not 5 Underhållskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lägenhetsunderhåll	194	150
Lokalunderhåll	28	8
Gemensamt underhåll	463	110
<b>Underhållskostnader</b>	<b>684</b>	<b>269</b>

<b>Not 6 Medelantalet anställda</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medelantalet anställda	7	7

<b>Not 7 Immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Licenser datorprogram</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	196	196
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>196</b>	<b>196</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-196	-196
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-196</b>	<b>-196</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 8 Bostadsbyggnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående ack anskaffningsvärden	98 147	98 147
Förändring under året	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 147</b>	<b>98 147</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 038	-36 074
Förändring under året	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 963	-1 963
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-40 001</b>	<b>-38 038</b>
Ingående nedskrivningar	-16 783	-17 392
Årets nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	608	608
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-16 175</b>	<b>-16 783</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>41 971</b>	<b>43 326</b>

<b>Not 9 Specialbyggnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 041	37 041
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 041</b>	<b>37 041</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 960	-18 848
Årets avskrivningar enligt plan	-1 111	-1 111
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-21 071</b>	<b>-19 960</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>15 970</b>	<b>17 081</b>

<b>Not 10 Markanläggningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	697	697
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>697</b>	<b>697</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-201	-167
Årets avskrivningar enligt plan	-35	-35
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-236</b>	<b>-201</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>460</b>	<b>495</b>

<b>Not 11 Mark</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 330	7 330
Förändring under året	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 330</b>	<b>7 330</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7 330</b>	<b>7 330</b>

<b>Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	492	401
Nyanskaffningar under året	0	91
Försäljningar/utrangeringar under året	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>492</b>	<b>492</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-155	-127
Årets avskrivningar enligt plan	-40	-28
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-195</b>	<b>-155</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>297</b>	<b>337</b>

<b>Not 13 Inventarier, verktyg, installationer och bilar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	788	788
Försäljningar/utrangeringar under året	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>788</b>	<b>788</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-743	-697
Årets avskrivningar enligt plan	-23	-47
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-766</b>	<b>-743</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>23</b>	<b>45</b>

<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vid årets början	189	189
Ombyggnad hotellet	0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>189</b>	<b>189</b>

<b>Not 15 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	86	106
Reglerade fordringar	11	-20
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97	86
Utgående bokfört värde	97	86

<b>Not 16 Förutbetalda kostnader &amp; upplupna intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	809	387
Belopp vid årets utgång	809	387

<b>Not 17 Långfristiga skulder</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	50 486	58 843
Långfristiga skulder som förfaller till betalning inom ett till fem år	6 187	5 467
Skulder till kreditinstitut	56 673	64 310

<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Upplupna kostnader</i>		
Upplupna personalkostnader	79	265
Räntor på lån	128	41
Övriga interimsskulder	1 252	874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 459	1 180

### **Not 19 Händelser efter balansdagen**

Ny VD på plats från 1 januari 2023, Lars Grundberg.

Norsjölägenheter AB  
Org.nr 556535-2902

Norsjö 2023 den dag som framgår av elektronisk signatur

Gun-Britt Jönsson  
Ordförande

Mimmi Larsson Sühl  
Vice ordförande

Bengt Söderberg  
Ledamot

Lars Grundberg  
Verkställande direktör

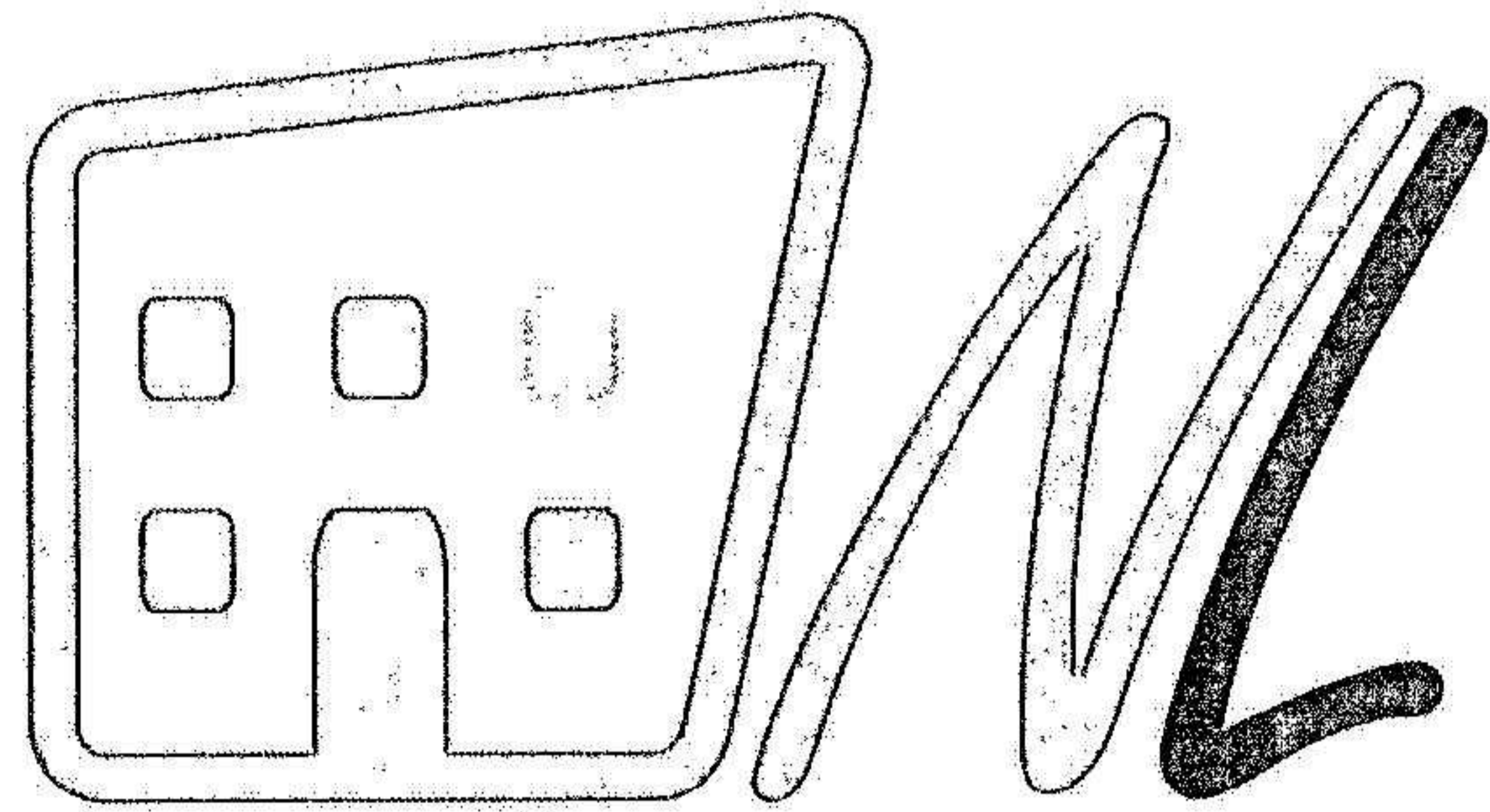
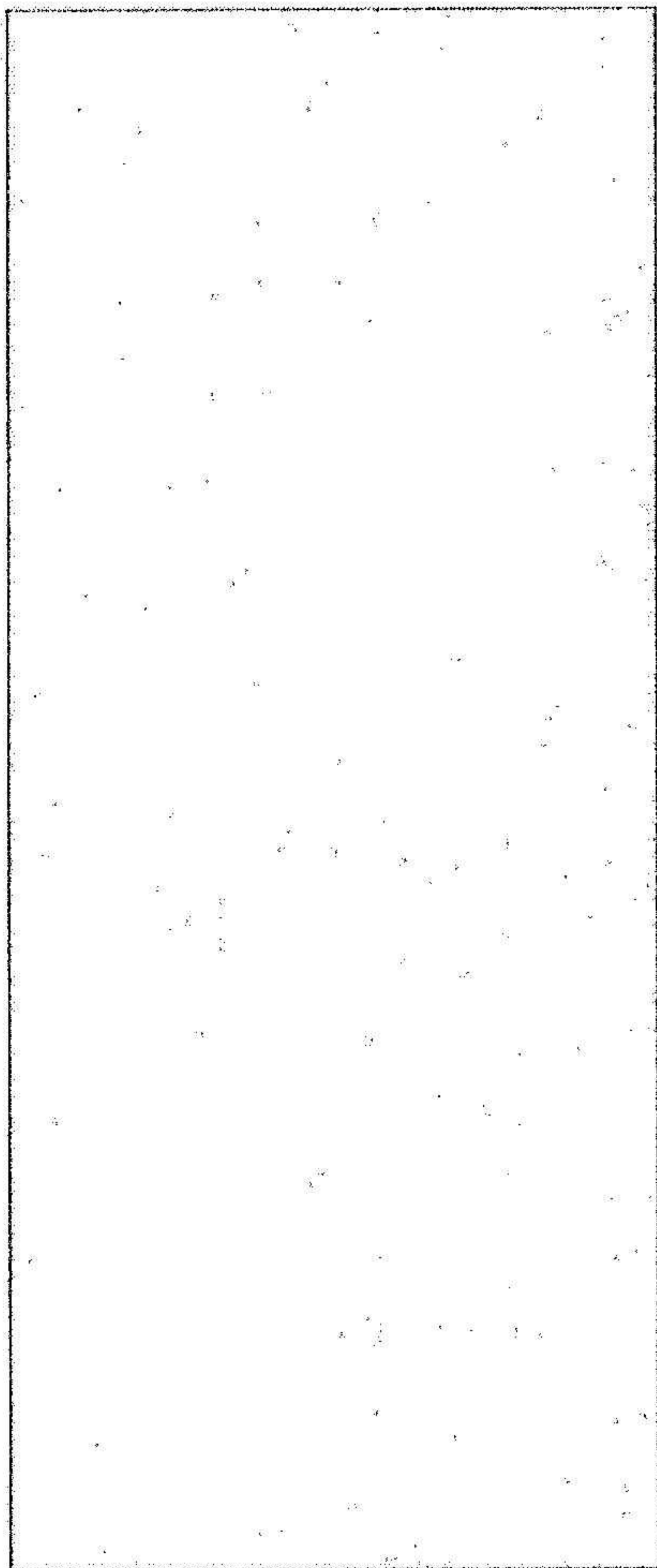
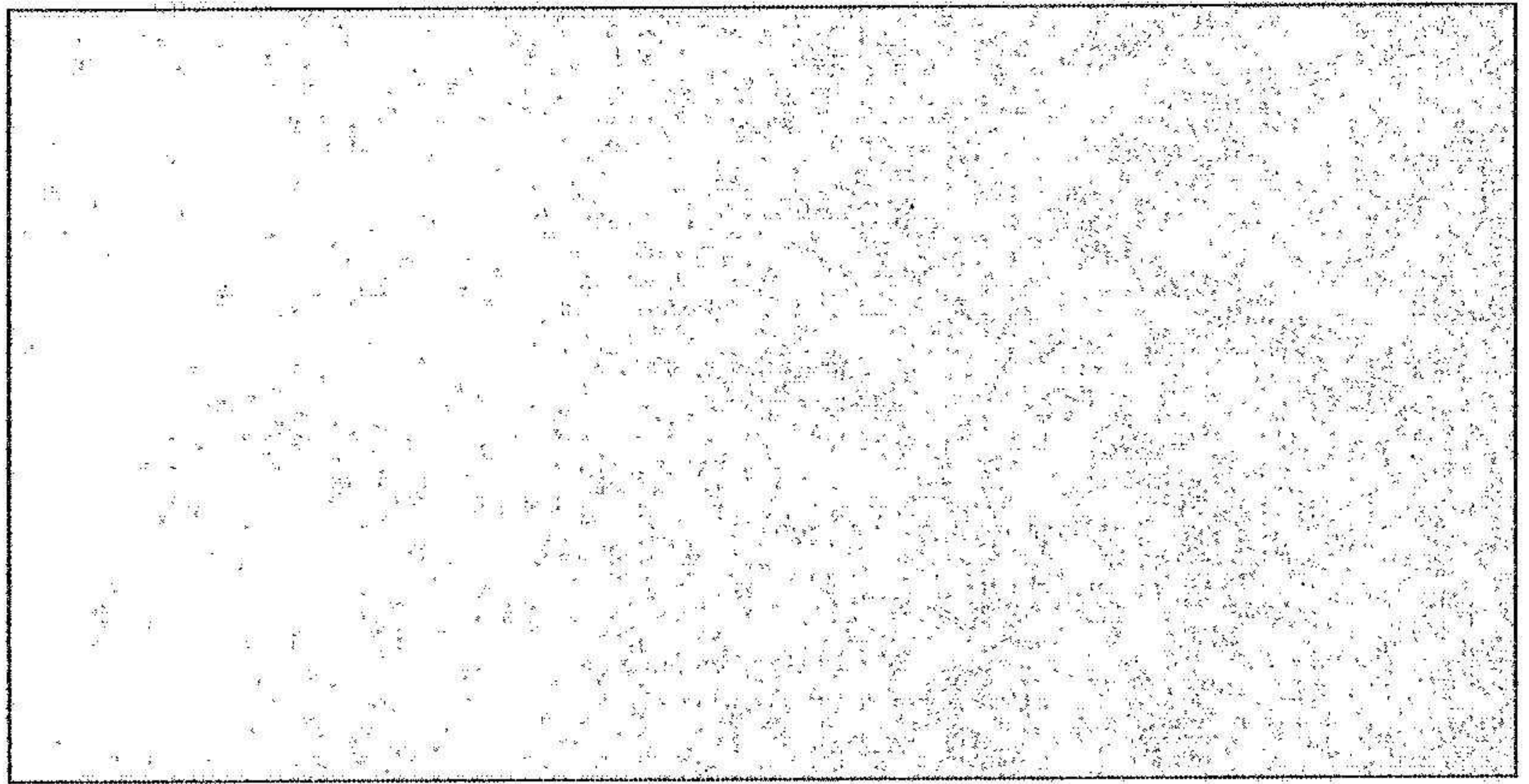
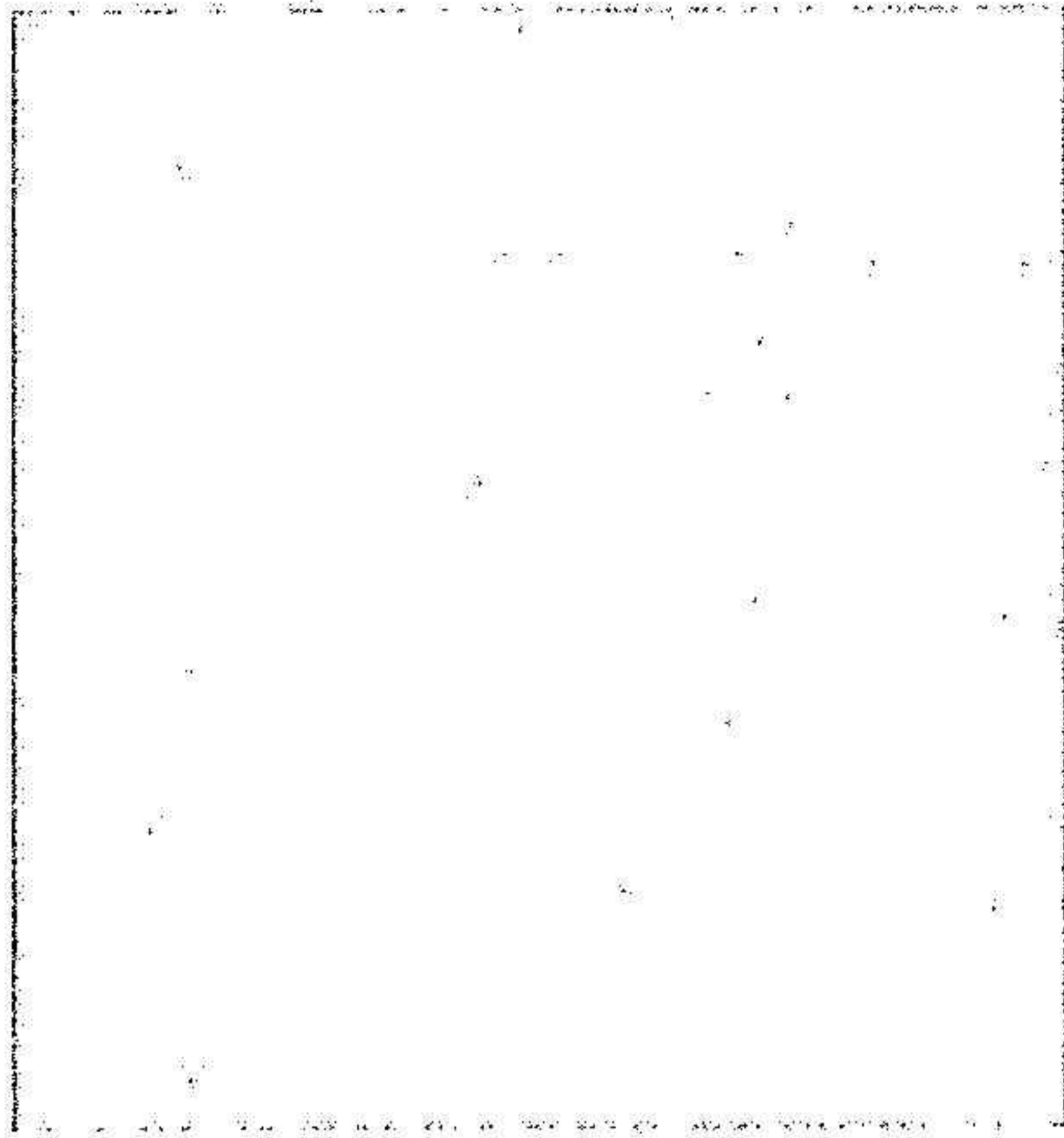
Umeå 2023 den dag som framgår av elektronisk signatur

Vår revisionsberättelse har lämnats

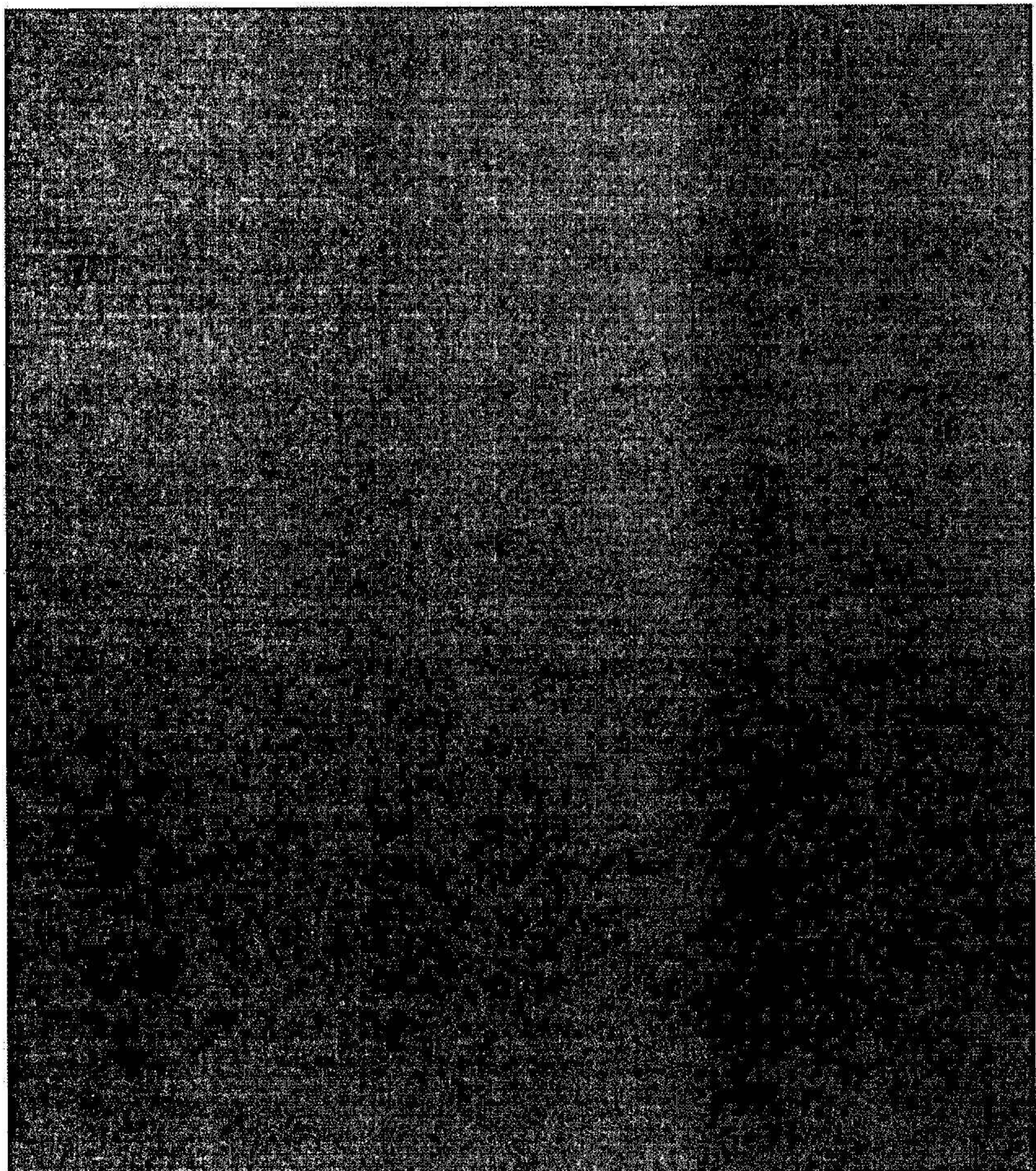
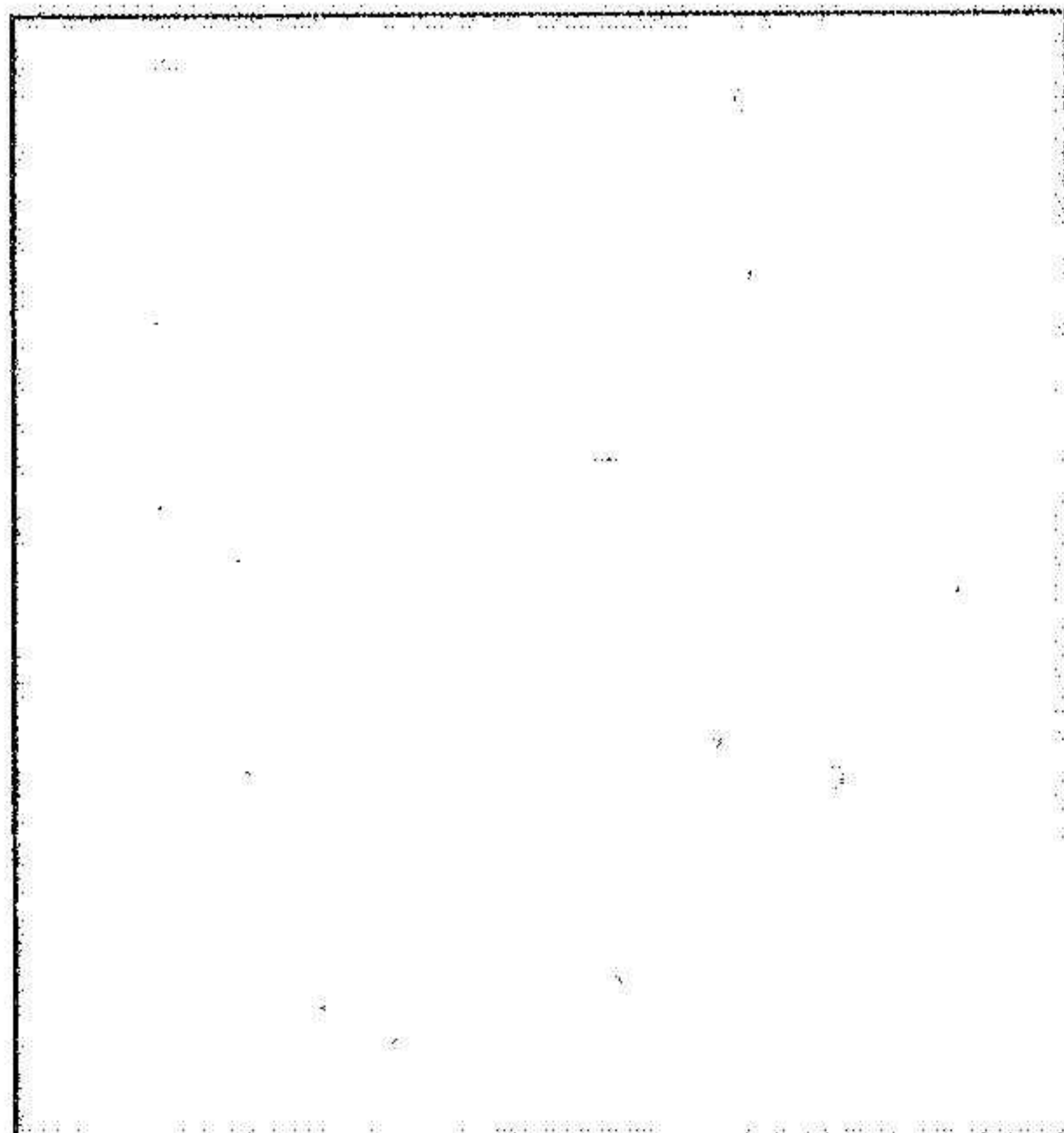
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jonsson  
Auktoriserad revisor

2023061608695



Norsjölägenheter AB



## Deltagare

NORSJÖLÄGENHETER AB 556535-2902 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUN-BRITT JÖNSSON

Gun-Britt Jönsson  
Ordförande

2023-03-03 08:52:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mimmi Ingmarie K Larsson  
Sühl

Mimmi Larsson Sühl  
Vice Ordförande

2023-03-03 10:17:04 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Anders Söderberg

Bengt Söderberg  
Ledamot

2023-03-02 17:24:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS GRUNDBERG

Lars Grundberg

2023-03-03 08:00:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Håkan Andreas Jonsson

Håkan Jonsson  
Auktoriserad revisor

2023-03-03 10:21:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023061608696

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norsjölägenheter AB, org.nr 556535-2902

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norsjölägenheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norsjölägenheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Norsjölägenheter AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norsjölägenheter 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Norsjölägenheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Norsjölägenheter 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 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. Den 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2022 har i strid med 7 kap. 10 § aktiebolagslagen inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-03 10:19:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Håkan Andreas Jonsson

Datum

Håkan Jonsson

Director

Leveranskanal: E-post

2023061608699