

Årsredovisning
för
Norabostäder Aktiebolag
556470-7569

Räkenskapsåret
2023

Undertecknad verkställande direktör i Norabostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2024-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Nora 2024-05-22

Eva Henebäck

Eva Henebäck

Årsredovisning
för
Norabostäder Aktiebolag
556470-7569
Räkenskapsåret
2023

1

Styrelsen och verkställande direktören för Norabostäder Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar uthyrning av bostäder samt lokaler och bedrivs i Nora kommun. Bolagets samtliga aktier ägs av Nora kommun, 212000-2007. Företaget har sitt säte i Nora kommun, Örebro län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har löpt på med god efterfrågan på våra bostäder. Vi har dock märkt av att det tar längre tid att få de dyrare lägenheterna uthyrda.

December 2023 byttes värmekulvertsystem vid Soltunet, Hässjan 7. I samband med detta uppkom problem med värmeleveransen till vissa lägenheter. Detta har förorsakat olägenheter för vissa hyresgäster samt merarbete för vår personal. Entreprenören har funktionsansvar för installationen. Bolagets uppfattning är att entreprenören ska stå för merparten av förorsakade merkostnader. Bolaget har dock reserverat 150 tkr i bokslutet för att täcka eventuella anspråk från hyresgäster.

Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. I samband med omsättning av lån amorterades 2023-02-22 7 mkr för att senare under året per 2023-11-13 ta upp nytt lån om 10 mkr. Vid årets slut finns en låneskuld på 246 Mkr hos externa kreditgivare. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 6 745 tkr (4 977 tkr).

Uthyrning

Uthyrningsgraden har varit ca 98,4 %. Under 2023 har omflyttning skett i 130 (100) bostäder.

Underhåll

Under året har företaget utfört underhållsåtgärder på totalt 6 397 tkr (6 666 tkr) fördelat på reparationer 2 226 tkr (1 730 tkr), inre lägenhetsunderhåll på 3 036 tkr (4 028 tkr) och fastighetsunderhåll på 1 135 tkr (908 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 17 363 tkr (6 773 tkr). Större specificerade underhållsprojekt har varit:

- Tvätt av husgavlar och förråd Soltunet, Hässjan 7
- Utvändig målning av plåtdetaljer, Skolmästaren 1
- Sök och åtgärder för värmeläckage, Skolmästaren 1
- Renovering av staket Blomstermåla, Gyttorp 5:3
- Reparation av takfot samt målning Torget 1, Gyttorp 5:3
- Rivning av tvättstuga, Gyttorp 5:3
- Radonåtgärder
- Lägenhetsrenoveringar
- Brandtillsynåtgärder

Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 23 (23) fastigheter innehållande 667 (667) lägenheter. Lägenhetsytan omfattade 43 276 kvm (43 276 kvm) och lokalytan avseende prima lokaler uppgår till 3 761 kvm (3 761 kvm). Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade.

Investeringar

Per 2023-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 4 131 tkr i byggnader, markanläggningar och markinventarier. Aktiveringar av investeringar har under 2023 uppgått till 17 490 tkr. Av årets investeringar avser 17 363 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2023 har varit:

Utvändig målning av fönster, Venus 10
Byte av värmekulvert Soltunet, Hässjan 7
Underhåll och anpassning Soltunets förskola, Hässjan 7
Takbyte samt tilläggsisolering Rådstugugatan 30, Pelikan
Renovering av tvättstuga, Bacchus 17
Fönsterbyte, Vitsippan 2
Takbyte och utvändiga målningsarbeten Gårdstigen, Gyttop 5:3
Byte av entrépartier Svartsjö, Gyttop 5:3
Målning av fasad, staket och skärmväggar, Blomman 6
Lägenhetsrenoveringar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2024 resulterade i en höjning av hyror med 5,0% från den 1 april 2024, vilket inte motsvarar kommande aviserade kostnadsökningar. Bolaget har bl a att hantera kraftigt höjda kostnader främst för fjärrvärme och VA även för 2024.

Resultat och ekonomisk ställning

Resultatet efter finansiella poster för 2023 uppgår till -1 003 tkr (803 tkr). Nettoomsättningen har påverkats positivt som ett resultat av hyresförhandlingarna för 2023 som gav en höjning av hyrorna med 4,4% från den 1 april 2023. Hyreshöjningen motsvarar inte på långa vägar de kostnadsökningar bolaget haft under året.

Under året har bolaget avyttrat BRF Kristinebergsvägen 22, vilket påverkat resultatet positivt med 426 tkr. Bolaget har erhållit elprisstöd från Staten om 528 tkr.

Driftkostnaderna har ökat, -2 230 tkr jämfört med f.g år. De ökade driftkostnaderna beror främst på att fjärrvärmeleverantören Solör höjde taxorna med ca 20% som påverkat resultatet negativt med -1 718 tkr. Kommunens höjning av taxan för vatten och avlopp gav ökade kostnader med - 287 tkr. Kostnaden för el har ökat med -81 tkr. Bolaget har tecknat bundet pris för el för åren 2022-2025 med en gynnsam prisnivå sett till hur SPOT-priset utvecklats sedan avtalet tecknades.

S.O
h

Nedlagda kostnader för reparationer och underhåll är i nivå med föregående år och uppgår till -6 397 tkr (-6 665 tkr). Detta är en minimal nivå och omfattar endast absolut nödvändiga åtgärder. Årliga prisökningar för bygg och underhållstjänster gör att vi får ut mindre för varje investerad krona för varje år. Målsättningen är att eventuella kostnadsbesparingar och ökade intäkter i möjligaste mån skall nyttjas för utökade underhållsåtgärder. Under 2023 har detta inte varit möjligt pga de kraftigt höjda drifts-, personal- och räntekostnaderna.

Personalkostnaderna, -16 964 tkr (-15 348 tkr) är -1 616 större än föregående år. Här har bolaget belastats med engångsjusteringar av pensionsåtaganden till följd av den höga inflationen samt höjda premier. De ökade kostnaderna för pension inkl. löneskatt uppgår till -1 803 tkr. Personalstyrkan har reducerats med två tjänster.

Stigande marknadsräntor har inneburit -1 768 tkr högre räntekostnader trots att 67% av lånen löper med bunden ränta.

Justering av uppskjuten skatteskuld har påverkar årets resultat med -112 tkr.

Bolaget har en synlig soliditet på 11,2%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 37,7 %.

Bolagets affärsplan och mål

Nora kommuns vision är att Nora är regionens mest attraktiva boendekommun med 13.000 invånare 2030. Visionen skall uppnås genom övergripande mål kopplade till Hållbarhet - Livskvalitet - Attraktivitet.

Bolagets affärsplan för åren 2023-2028, har en tydliga koppling till Nora kommuns vision. Affärsplanen anger fem fokusområden för verksamheten, Kund - Fastighet - Ekonomi - Medarbetare - Hållbarhet. Mål, aktiviteter och mått på måloppfyllelse har fastställts varje fokusområde. Nöjd kund och medarbetarindex mäts vartannat år, varför utfall avser senaste mätning.

| | Kund | Fastighet | Ekonomi | Medarbetare | Hållbarhet |
|-----------------------|--------------------------------|--|---------------------------------------|--|--|
| Mål | Nöjda och trogna kunder | Balans utbud/ efterfrågan | Hållbar ekonomi | Nöjda, kompetenta och engagerade medarbetare | Ansvarsfyllt nyttjande av jordens knappa resurser |
| | | Boende för olika kundgrupper | Ökat investeringsutrymme | | Socialt ansvarstagande hyresvärd |
| Mät- punkt | Uthyrningsgrad >98% | Underhåll 2022 Tot: 13,4 mkr Kr/m2: 285 kr | Direktavkastning >5% | Utbildningsdagar per medarbetare >4 dagar | Värmeförbrukning klimatkorrigerad, årlig minskning kwh/m2 Mål 2023: 149 Utfall 2022: 154,8 |
| | Omflyttning 15-25% | Vår andel av hyresrätter i Nora:>33% | Räntebindningstid 2-5 år | Sjukfrånvaro <4% | El klimatkorrigerad, årlig minskning kwh/m2 Mål 2023: 19,8 Utfall 2022: 20,1 |
| | Nöjd kund Serviceindex: >81,2% | | Andel kapitalförfall inom ett år <40% | Medarbetarindex >87,9% Ledarindex >87,1% | Antal identifieringar i Securifid >150 st |

S.O.H

2024052719023

| | | | | | |
|-----------------|--|---|---|--|---|
| | Produktindex: >77,3% | | | | |
| | Genomförda bostadsmöten >4 st/år | Soliditet >10% | | | Antal prao, praktikanter, nystartsjobb > 3 st |
| | Pressrelease, info i media Mål >3 st/år | Andel hyres-avier på papper <39% | | | |
| Resultat | Uthyrningsgrad: 98,4% | Underhåll 2023 Tot:23,8 mkr Kr/m2: 505 kr | Direkt-avkastning 5,3% | Utbildningsdagar per medarbetare 4,0 dagar | Värmeförbrukning. 2023: 156,4 kwh/m2 |
| | Omflyttning: 19% | Vår andel av hyresrätter i Nora: 33% | Ränte-bindningstid 2,9 år | Sjukfrånvaro 5,0% | Elförbrukning 2023: 19,2 kwh/m2 |
| | Nöjd kund Serviceindex: 83,0% (2020) Produktindex 79,2% (2020) | | Andel kapital-förfall inom ett år: 14% Soliditet: 11,0% | Medarbetarindex 91,8% (2021) Ledarindex 92,8% (2021) | Antal identifieringar i Securifid: 0 st |
| | Genomförda bostadsmöten: 4 st | | Andel hyres-avier på papper: 40% | | Antal prao, praktikanter, nystartsjobb: 3 st |
| | Pressreleaser, info i media 2023: 4 st | | | | |

Användande av finansiella instrument

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

S.O

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 49 902 | 48 313 | 47 183 | 44 655 | 45 727 |
| Förvaltningsnetto | 15 781 | 16 069 | 17 098 | 14 744 | 14 888 |
| Förvaltningsnetto/kvm | 336 | 342 | 364 | 313 | 322 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 003 | 802 | 2 646 | -1 143 | 317 |
| Balansomslutning | 300 260 | 293 388 | 290 830 | 290 025 | 274 426 |
| Genomsnittligt antal anställda | 20 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| Soliditet (%) | 11,0 | 11,7 | 11,5 | 10,8 | 11,8 |
| Direktavkastning på totalt kap. (%) | 5,3 | 5,5 | 5,9 | 5,2 | 5,4 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

| | Aktie- kapital | Uppskriv- ningsfond | Reserv- fond | Fri överkurs- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 200 | 24 675 | 4 900 | 20 900 | -17 118 | 711 | 34 268 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | 711 | -711 | 0 |
| Årets resultat | | | | | | -1 101 | -1 101 |
| Belopp vid årets utgång | 200 | 24 675 | 4 900 | 20 900 | -16 407 | -1 101 | 33 167 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| ansamlad förlust | -16 407 245 |
| överkursfond | 20 900 000 |
| årets förlust | -1 100 546 |
| | 3 392 209 |

disponeras så att
i ny räkning överföres 3 392 209

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Norabostäder Aktiebolag
Org.nr 556470-7569

6 (21)

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 49 902 | 48 313 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 12 803 | 11 130 |
| | | 62 705 | 59 443 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -20 977 | -18 747 |
| Underhållskostnader | | -6 397 | -6 665 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -3 255 | -3 413 |
| Personalkostnader | 6 | -16 964 | -15 348 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar | | -9 661 | -9 591 |
| | | -57 254 | -53 764 |
| Rörelseresultat | | 5 451 | 5 679 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 291 | 101 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -6 745 | -4 977 |
| | | -6 454 | -4 876 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 003 | 803 |
| Resultat före skatt | | -1 003 | 803 |
| Skatt på årets resultat | | 14 | 20 |
| Övriga skatter | 8 | -112 | -112 |
| Årets resultat | | -1 101 | 711 |

2024052719025

S.O. h

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

9

469

115

469

115

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

275 197

270 023

Maskiner och inventarier

11

473

661

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12

4 131

1 382

279 801

272 066

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

13

40

40

Andra långfristiga fordringar

14

152

137

192

177

Summa anläggningstillgångar

280 462

272 358

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 959

1 523

Aktuella skattefordringar

239

223

Övriga fordringar

604

459

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 401

884

5 203

3 089

Kassa och bank

15

14 597

17 941

Summa omsättningstillgångar

19 800

21 030

SUMMA TILLGÅNGAR

300 262

293 388

h
P.O

Norabostäder Aktiebolag
Org.nr 556470-7569

8 (21)

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16, 17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

200

200

Uppskrivningsfond

24 675

24 675

Reservfond

4 900

4 900

29 775

29 775

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

20 900

20 900

Balanserad vinst eller förlust

-16 407

-17 118

Årets resultat

-1 101

711

3 392

4 493

Summa eget kapital

33 167

34 268

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

1 778

1 666

Summa avsättningar

1 778

1 666

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19

246 000

243 000

Summa långfristiga skulder

246 000

243 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

10 822

6 191

Övriga skulder

123

641

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

8 372

7 622

Summa kortfristiga skulder

19 317

14 454

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

300 262

293 388

2024052719027

Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2023-01-01 | 2023-12-31 |
|---|-----|----------------|-------------|
| | | -2023-12-31 | -2023-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 003 | |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 21 | 9 235 | |
| Betald skatt | | 14 | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 8 246 | |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -1 436 | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -678 | |
| Förändring av leverantörsskulder | | 4 631 | |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 232 | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 10 995 | |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | -398 | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -17 365 | |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 439 | |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -15 | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -17 339 | |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 10 000 | |
| Amortering av lån | | -7 000 | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 3 000 | |
| Årets kassaflöde | | -3 344 | |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 17 941 | |
| Likvida medel vid årets slut | | 14 597 | |

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hysesintäkter redovisas i förekommande fall efter avdrag för moms.

Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Offentliga bidrag

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Avskrivningstid 5 år

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnaderna har från och med årsredovisningen 2014 kategoriindelats och byggnadskomponenter fastställts för respektive kategori med bedömd återstående nyttjandetid för varje enskild byggnad. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | <u>år</u> |
|--------------------------|-----------|
| Byggnader; | |
| - Stommar | 100 |
| - Fasader | 10-100 |
| - Övriga fasader | 30-60 |
| - Tak | 20-50 |
| - VVS- och elsystem | 40-50 |
| - EPC | 7 |
| - Fönster | 30-50 |
| - Hyresgästanpassningar | 5-20 |
| - Övrigt | 20-50 |
| Markanläggningar | 20 |
| Maskiner och inventarier | 5-20 |

Låneutgifter avseende lånat kapital och arbetstid som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswapar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning.

Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga

P.O.H

överskott.

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester och betald frånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Förvaltningsnetto

Nettoomsättning med avdrag för drift-, underhåll-, administration- och försäljningskostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Direktavkastning på totalt kapital (%)

Förvaltningsnetto i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen.

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet.

Väsentliga områden som påverkas av uppskattningar och bedömningar är främst nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. Bolagets bedömning är att det ej föreligger några betydande risker för väsentliga justeringar under nästkommande år.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättningen, fördelad | | |
| Hyror, bostäder | 46 740 | 45 069 |
| Hysesbortfall bostäder | -809 | -354 |
| Hysesrabatter bostäder | -1 033 | -827 |
| Hyror lokaler | 3 652 | 3 314 |
| Hysesbortfall lokaler | -149 | -126 |
| Hysesrabatter lokaler | -19 | -26 |
| Hyror garage och p-platser | 1 244 | 1 032 |
| Hysesbortfall garage och p-platser | -245 | -109 |
| Övriga intäkter | 521 | 323 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | 0 | 19 |
| | 49 902 | 48 315 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 426 | 457 |
| Fakturerad drift- och administrativ förvaltning Nora Fastigheter AB | 10 879 | 9 847 |
| Lönebidrag samt ersättning för sjuklönekostnader | 564 | 826 |
| Erhållet elprisstöd | 528 | 0 |
| Erhållet stöd installation elbilsladdning | 337 | 0 |
| Erhållet skadestånd | 68 | 0 |
| | 12 802 | 11 130 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsservice | 2 144 | 2 194 |
| Vattenförbrukning | 3 846 | 3 559 |
| Värmeförbrukning | 9 577 | 7 859 |
| Elförbrukning | 2 202 | 2 121 |
| Sophantering | 1 348 | 1 209 |
| Övriga driftkostnader | 1 860 | 1 804 |
| | 20 977 | 18 746 |

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

| | 2023 | 2022 |
|------------------|------------|------------|
| PWC | | |
| Revisionsuppdrag | 135 | 108 |
| Övriga tjänster | 29 | 6 |
| | 164 | 114 |

Not 6 Anställda och personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 7 | 8 |
| Män | 13 | 14 |
| | 20 | 22 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 101 | 1 059 |
| Övriga anställda | 8 752 | 8 911 |
| | 9 853 | 9 970 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader verkställande direktör | 709 | 270 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 1 567 | 556 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 3 621 | 3 304 |
| | 5 897 | 4 130 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 15 750 | 14 100 |

För styrelsen finns inga pensionskostnader. VD omfattas av normal pensionsplan liksom övriga anställda samt en extra avsättning på 4 tkr/månad. Vid uppsägning av VD från bolagets sida utgår 12 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

| | | |
|--|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 29 % | 43 % |
| Andel män i styrelsen | 71 % | 57 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 40 % | 60 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 60 % | 40 % |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Övriga räntekostnader | -5 911 | -4 127 |
| Borgensavgift | -834 | -850 |
| | -6 745 | -4 977 |

Not 8 Övriga skatter

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---------------|-------------|--------------|-------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Uppskjuten skattekostnad | | | | |
| Förändring av uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader | | -112 | | -112 |
| Totalt redovisad skatt | | -112 | | -112 |
| Avstämning av effektiv skatt | | | | |
| | | 2023 | | 2022 |
| | | | | |
| Redovisat resultat före skatt | | -1 003 | | 802 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | 207 | 20,60 | -165 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -31,80 | -319 | 0,58 | -5 |
| Skatteeffekt av kostnader som skall dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet | 280,16 | 2 810 | -146,98 | 1 179 |
| Skatteeffekt av skattemässig korrigerings av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom | -50,55 | -507 | 62,40 | -501 |
| Skatt på förändring av temporära skillnader | -229,61 | -2 303 | 74,85 | -601 |
| Skatteeffekt av framtida skattereduktion inventarietköp | 0,00 | 0 | 2,54 | -20 |
| Redovisad effektiv skatt | -11,20 | -112 | 13,98 | -112 |

Not 9 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 121 | 1 033 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -1 033 |
| Omklassificeringar | 398 | 121 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 519 | 121 |
| Ingående avskrivningar | -6 | -1 033 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 1 033 |
| Årets avskrivningar | -44 | -6 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -50 | -6 |
| Utgående redovisat värde | 469 | 115 |

Avser balanserade kostnader IT-system fastighetssystem samt för energianalys

Not 10 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 400 986 | 396 476 |
| Försäljningar/utrangeringar | -13 | -2 100 |
| Omklassificeringar | 14 616 | 6 610 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 415 589 | 400 986 |
| Ingående avskrivningar | -121 424 | -112 168 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 118 |
| Årets avskrivningar | -9 406 | -9 374 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -130 830 | -121 424 |
| Ingående uppskrivningar | 30 274 | 31 243 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -964 | -969 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 29 310 | 30 274 |
| Ingående nedskrivningar | -39 813 | -40 756 |
| Återförda nedskrivningar | 941 | 943 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -38 872 | -39 813 |
| Utgående redovisat värde | 275 197 | 270 023 |
| Uppgifter om förvaltningsfastigheter | | |
| Redovisat värde | 275 197 | 270 023 |
| Verkligt värde | 467 500 | 452 500 |

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Bedömning för 2023 har gjorts i programmet VD PRO från Värderingsdata AB. Värderingen beaktar dels nuvärdet på uppskattade framtida kassaflöden och dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Direktavkastningskraven för de olika fastigheterna har utifrån bland annat läges- och åldersfaktor bedömts ligga i intervallet 6,35-9,2% efter viktning mellan bostäder och lokaler. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde används en kalkylperiod på tio år, inflationen antas vara 2% per år.

Nygyggnation på fastigheten Gullvivan 9 har per 2020-12-31 värderats av extern värderingsman.

Not 11 Maskiner och inventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 706 | 5 637 |
| Inköp | 0 | 69 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 706 | 5 706 |
| Ingående avskrivningar | -5 044 | -4 859 |
| Årets avskrivningar | -188 | -185 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 232 | -5 044 |
| Utgående redovisat värde | 474 | 662 |

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 382 | 383 |
| Inköp | 17 763 | 7 608 |
| Omklassificeringar | -15 014 | -6 609 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 131 | 1 382 |
| Utgående redovisat värde | 4 131 | 1 382 |

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 | 40 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 | 40 |
| Utgående redovisat värde | 40 | 40 |

Not 14 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 137 | 129 |
| Tillkommande fordringar | 15 | 8 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 152 | 137 |
| Utgående redovisat värde | 152 | 137 |

Not 15 Checkräkningskredit

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 5 000 | 5 000 |
| Utnyttjad kredit uppgår till | 0 | 0 |

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

| | Antal aktier | Kvotvärde |
|--------------|--------------|-----------|
| Antal aktier | 200 | 1 000 |
| | 200 | |

S.O

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| ansamlad förlust | -16 407 245 |
| överkursfond | 20 900 000 |
| årets förlust | -1 100 546 |
| | 3 392 209 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 3 392 209 |

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

2023-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|--|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark | | -11 772 | -11 772 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag | 9 994 | | 9 994 |
| Netto skuld | 9 994 | -11 772 | -1 778 |

2022-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|--|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark | | -9 469 | -9 469 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag | 7 803 | | 7 803 |
| Netto skuld | 7 803 | -9 469 | -1 666 |

Förändring av uppskjuten skatt

| | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|--|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark | -9 469 | -2 303 | -11 772 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag | 7 803 | 2 191 | 9 994 |
| | -1 666 | -112 | -1 778 |

Den gällande skattesatsen är 20,6%. Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och underskottsavdrag har beräknats med skattesatsen 20,6% då de inte bedöms kunna nyttjas före år 2023.

P.O.N

Not 19 Skulder till kreditinstitut

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 195 mkr (215 mkr). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 5,5 mkr (f år: övervärde 12,1 mkr) i avtalen.

Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,9 år (3,6 år) och den genomsnittliga räntan under 2023 uppgår till 2,78 % (1,70 %).

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Fastighetslån | -246 000 | -243 000 |
| | -246 000 | -243 000 |

Not 20, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 3 130 | 3 243 |
| Upplupna räntekostnader | 691 | 743 |
| Upplupna semesterlöner | 771 | 771 |
| Upplupna sociala avgifter | 1 087 | 739 |
| Övriga poster | 2 693 | 2 126 |
| | 8 372 | 7 622 |

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Avskrivningar | 9 661 | 9 591 |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar | -426 | -457 |
| | 9 235 | 9 134 |

Not 22 Eventualförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Garantibelopp Fastigo | 195 | 196 |
| | 195 | 196 |

2024052719040

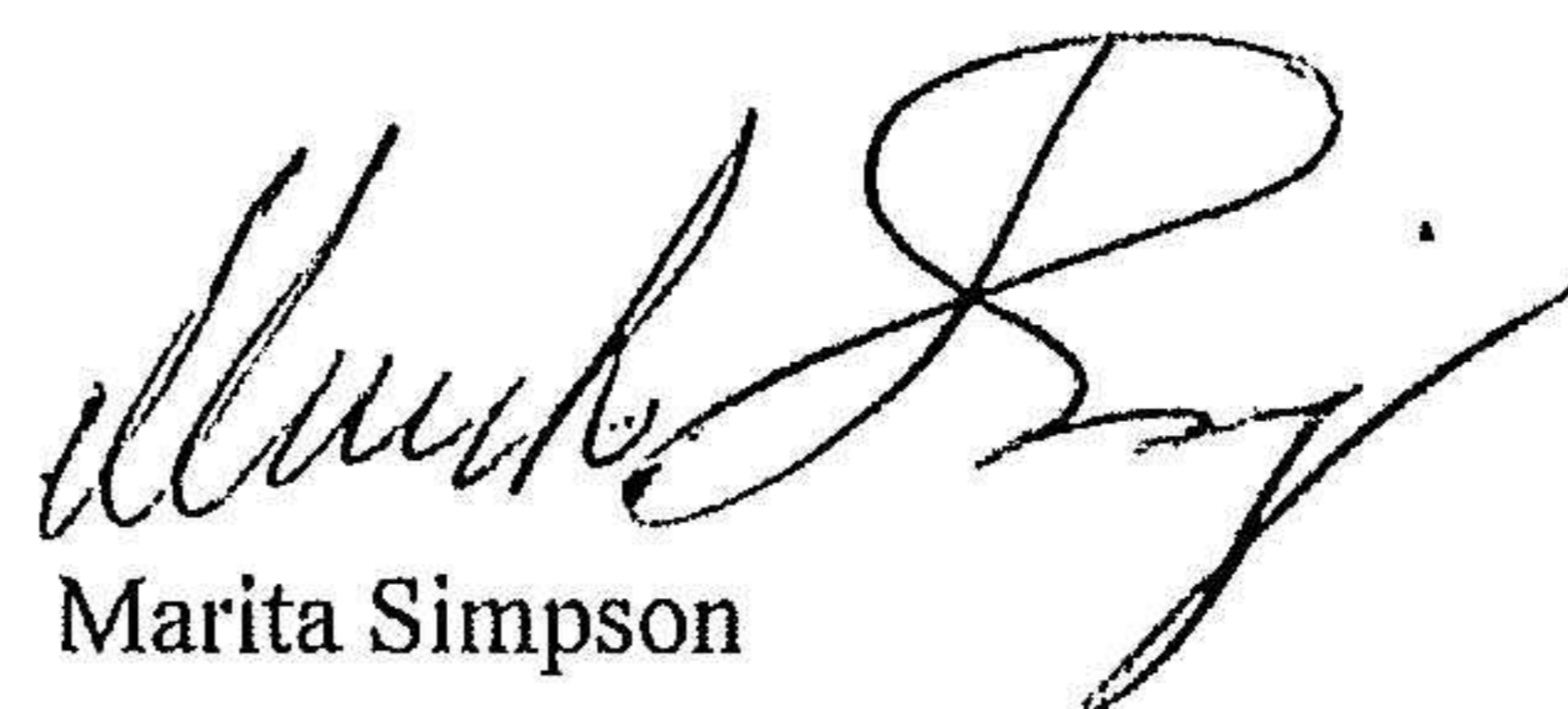
Nora 2024-03-04



Solveig Oskarsson
Ordförande



Michael Swall



Marita Simpson



Bengt Svensson



Ari Kainulainen



Staffan Klotz



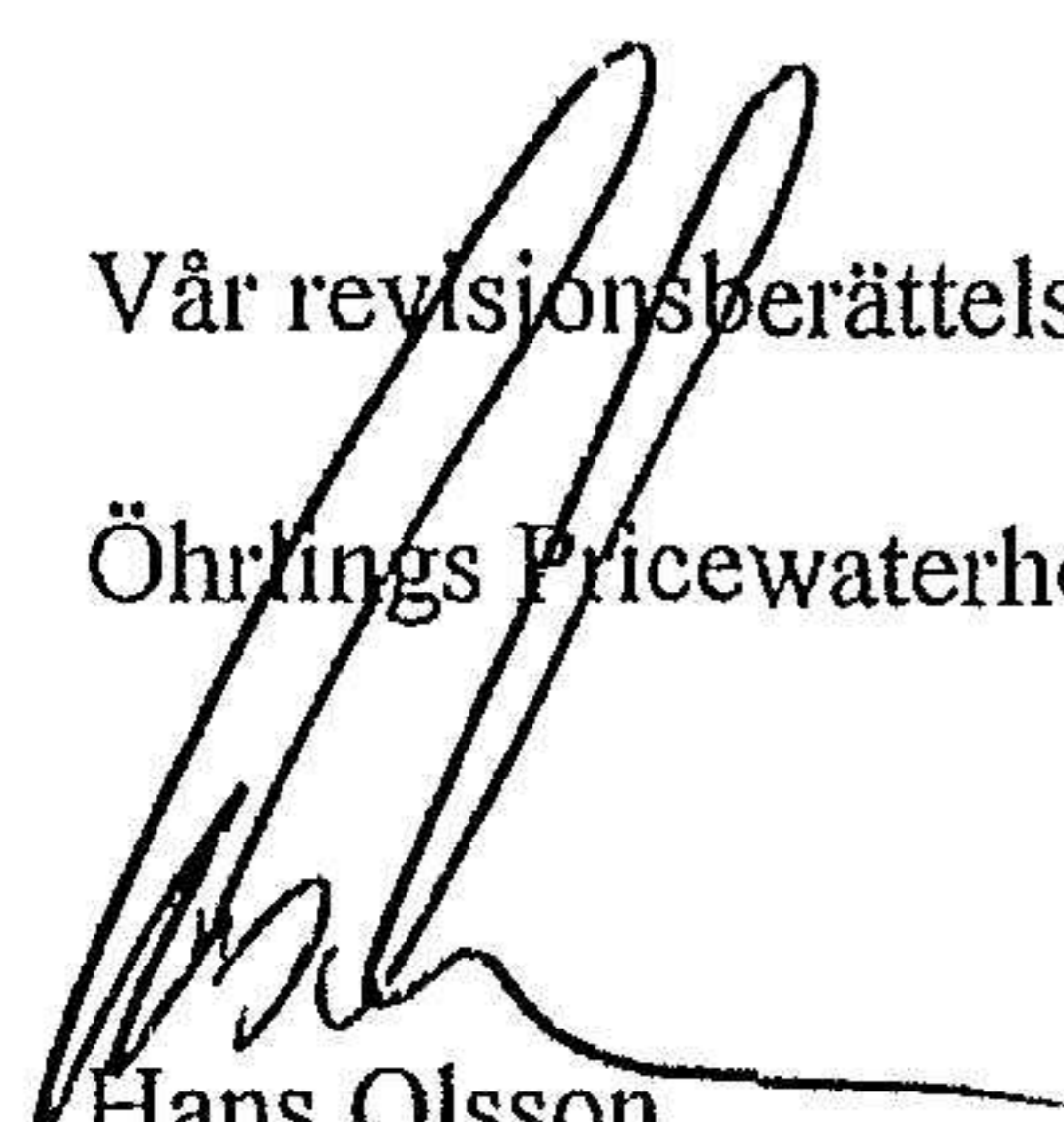
Johannes Kärki



Eva Henebäck
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2024

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norabostäder AB, org.nr 556470-7569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norabostäder AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norabostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Norabostäder 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 Norabostäder 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 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

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

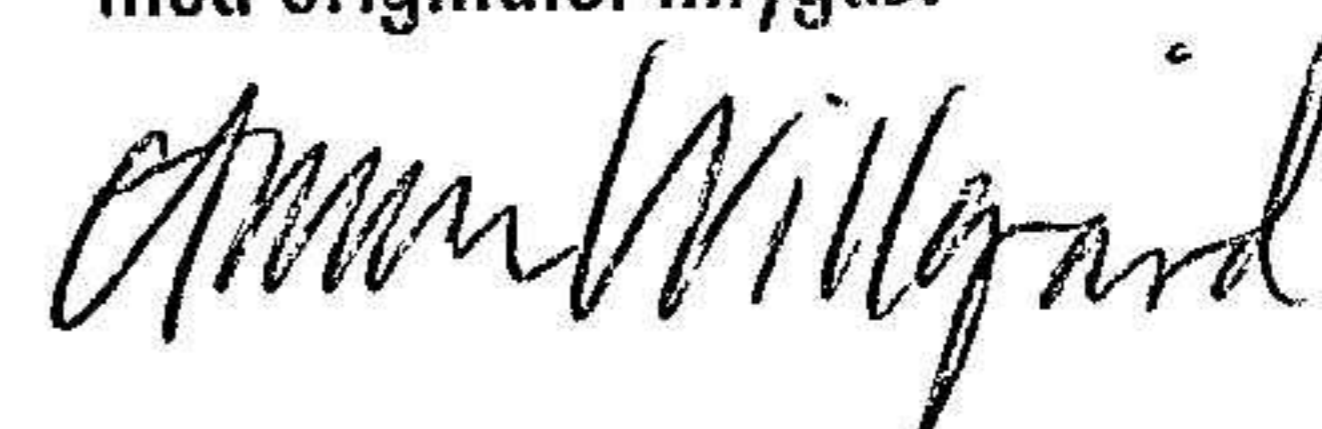
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Norabostäder AB för år 2023 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



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 Norabostäder 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, 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.

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

Örebro den 7 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Hans Olsson
Auktoriserad revisor



Åsa Willgård
Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: