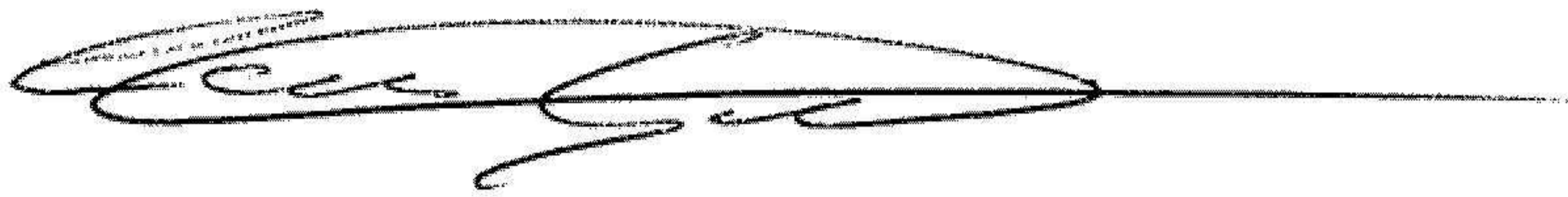


Fastställelseintyg

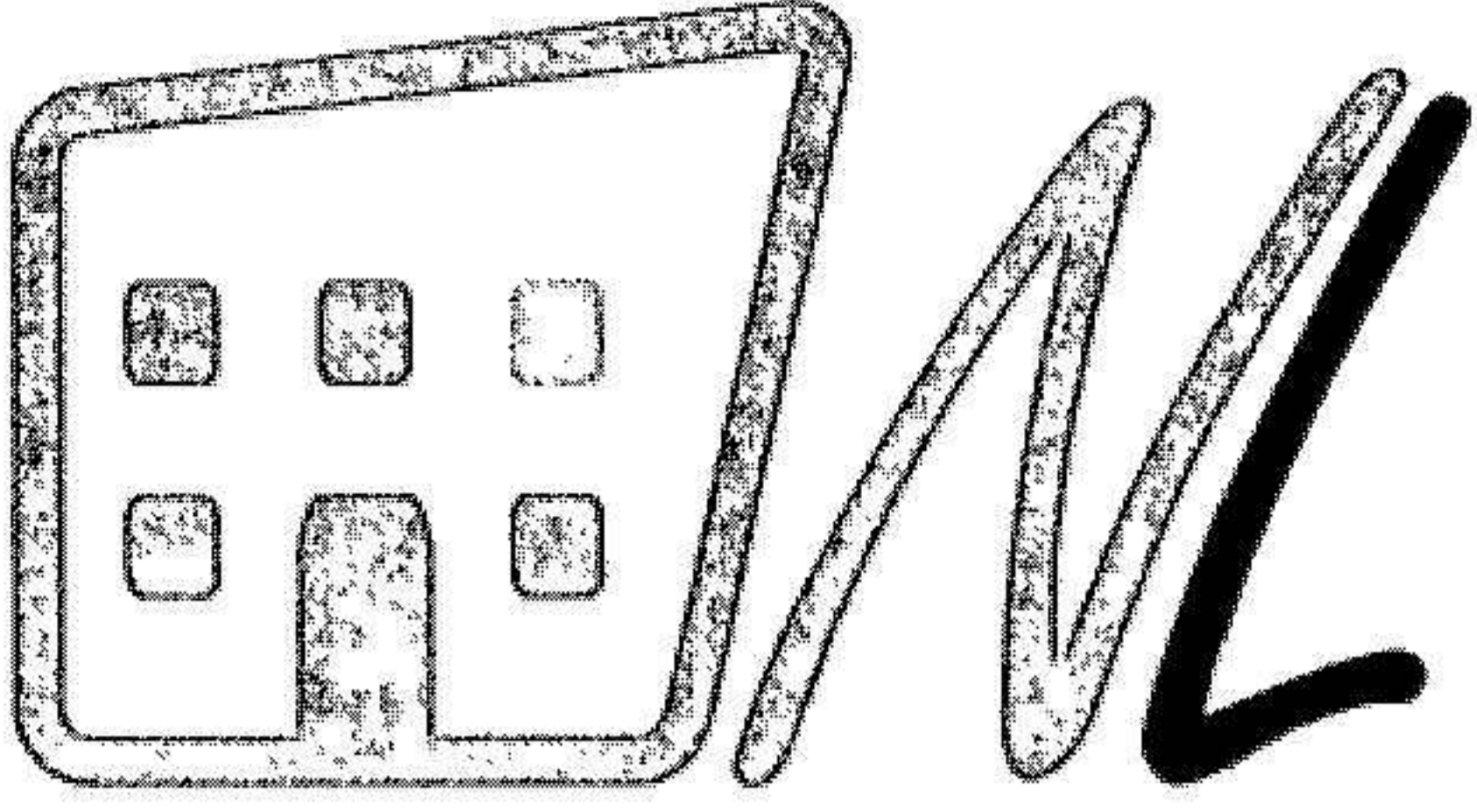
Undertecknad verkställande direktör i Norsjölägenheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 14 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

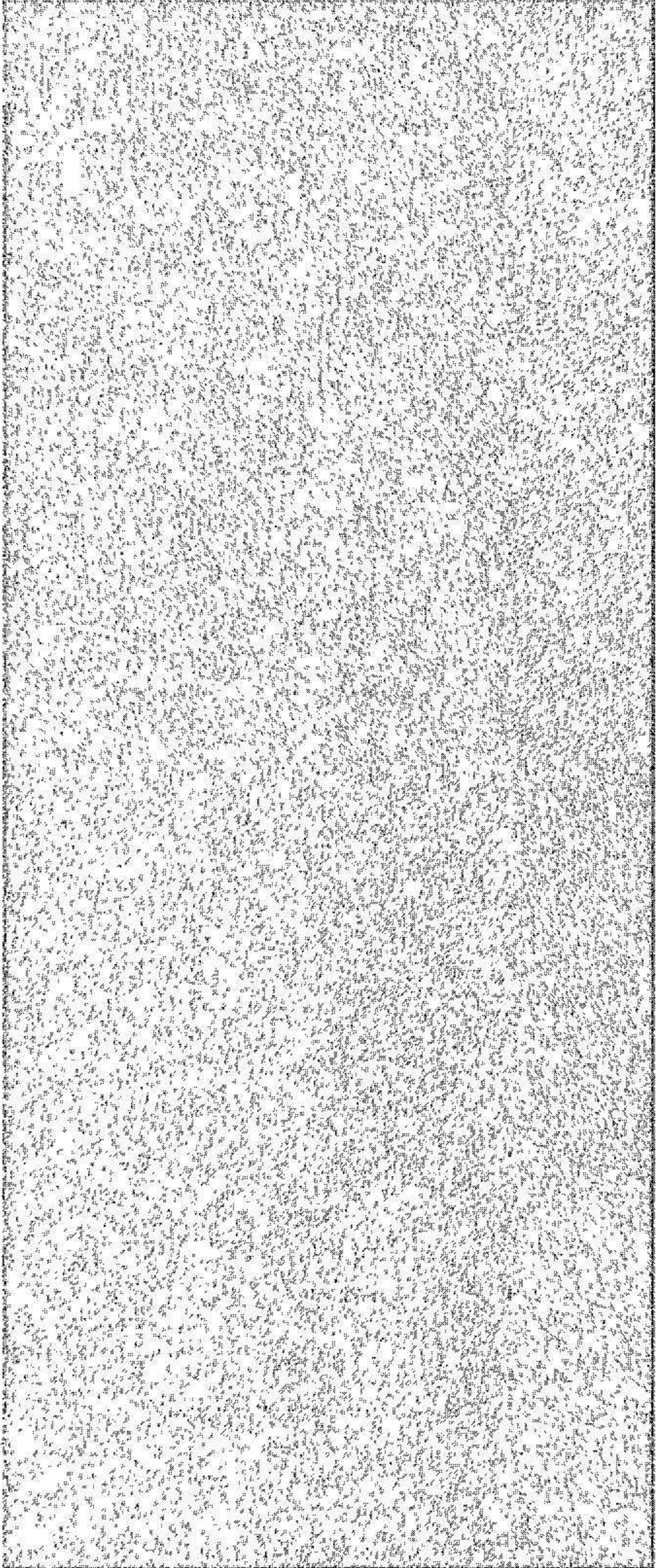
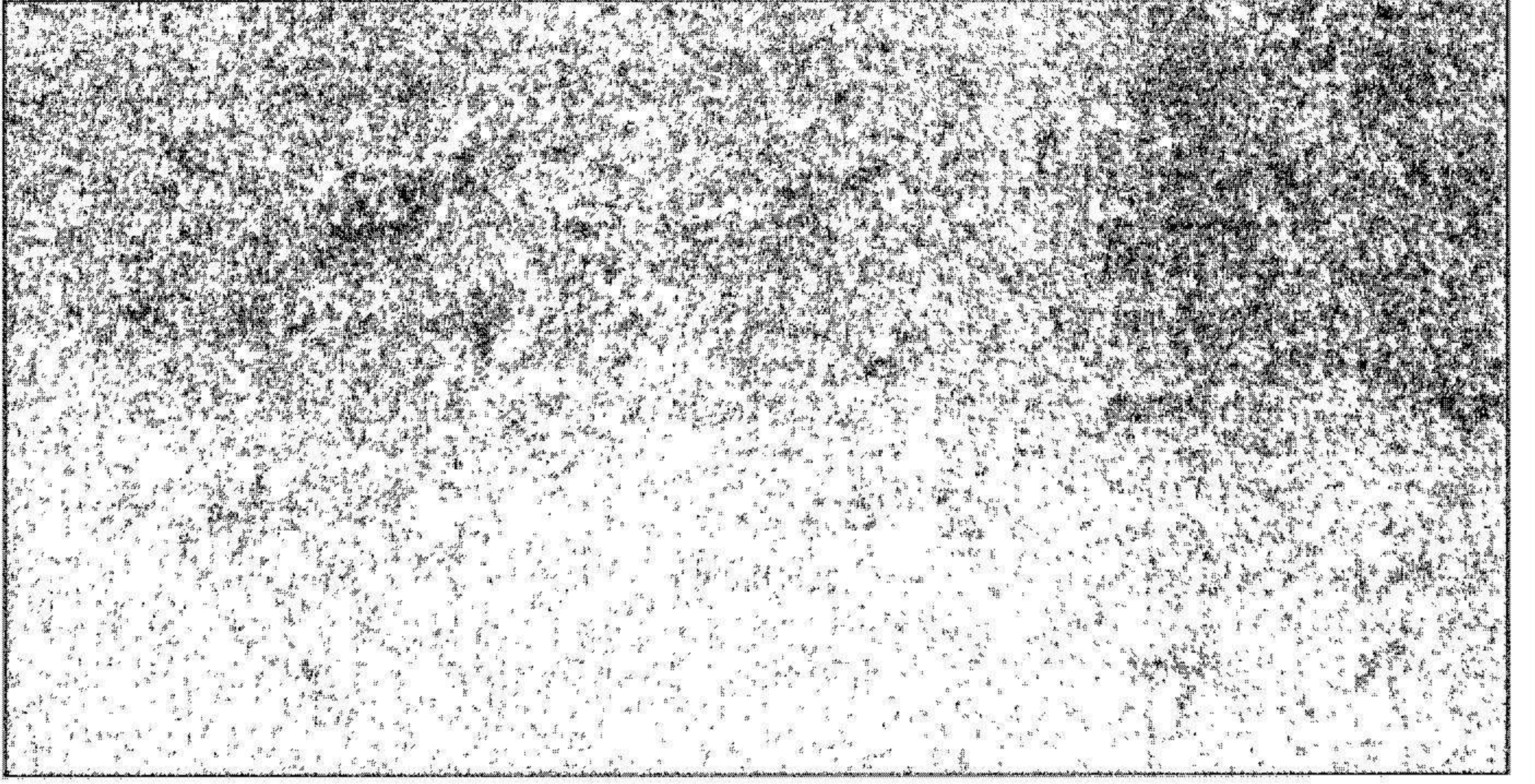


LARS GRUNDBERG

ank=20250609;2025061006952

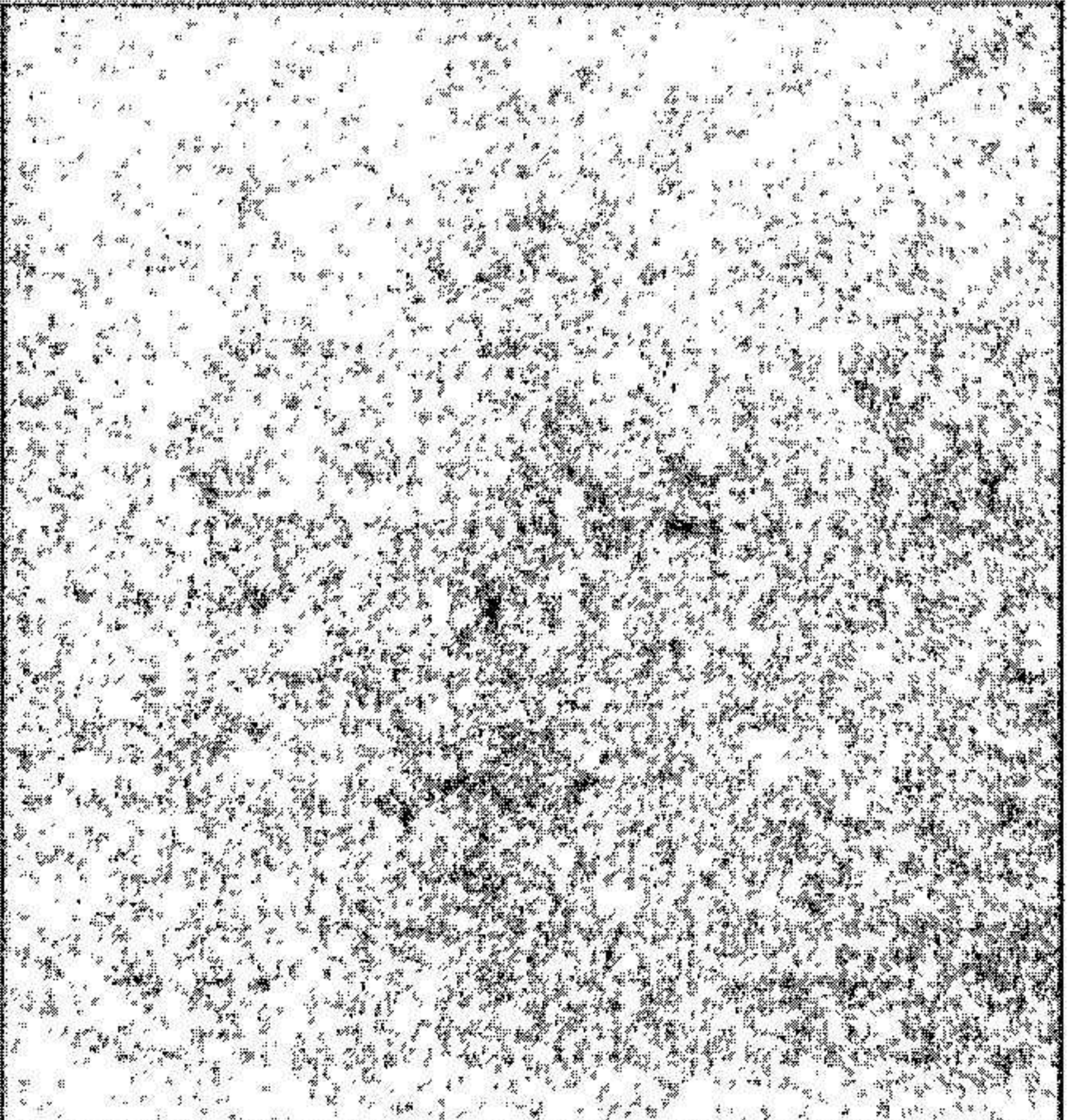


Norsjölägenheter AB



Årsrapport Norsjölägenheter AB

2024



Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31

Styrelsen för Norsjölägenheter AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
VD har ordet.....	3
Styrning	4
Informationsskyldighet	5
Ekonomi	5
Hyresgästernas inflytande	6
Hållbarhet.....	6
Fastighetsförvaltning	7
Lägenhetsbestånd Norsjölägenheter 2024-12-31	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

VD har ordet

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

Större händelser under året.

Balkongerna på Storgatan 74 är renoverade samt att Norsjölägenheter har dragit fiber till alla lägenheter och i samband med detta upphandlat ny tjänsteleverantör av IP-TV. Ny teknisk utrustning för detta är utdelad till lägenheterna.

Utmaningar under året.

Det fortsatta tuffa ekonomiska läget har inneburit att Norsjölägenheter har varit återhållsamma med större underhållsåtgärder

Framtid

Uthyrningsgraden har under året varit hög men under hösten har avmattning skett, vissa av de utannonserade lägenheterna har inga sökanden.

Norsjölägenheter AB jobbar tillsammans med ägaren Norsjö kommun för att se över bostadsförsörjningen mot ägarens mål att öka befolkningen till år 2050.

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.

//Lars Grundberg VD

Styrning

Ägare

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

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan, 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

Kommunfullmäktige har tillsatt styrelsen. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Ledamöter

Ordförande
Lennart Holmström (S)
V. Ordförande
Urban Malmbom (M)
Ledamot
Bengt Söderberg (S)
Isak Hjelte (S)
Per Selin (KD)

Suppleanter

Jeanette Berggren (S)
Robert Nerdal (S)
Isabelle Klingstedt (V)
Jonas Dahlberg (M)
Patrik Lindgren (KD)

Revision

Revisionsbolag
Huvudansvarig revisor
Ersättare revisor
Lekmannarevisor
Ersättare LM. revisor

E & Y
Katarina Söderberg
Tommy Flinkfeldt
Martin Landin (L)
Peder Hallén (S)

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 2024–2026. 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.

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 1 730 tkr. Det positiva resultatet kan härledas till åter hållning vad gäller renoweringar. Skattemässigt blev årets resultat positivt.

Händelser under året

Under året har endast ett lån skrivits om.

Ekonomiska mål

Med rullande treårig affärsplan får Norsjölägenheter AB en långsiktig planering och resursanvändning. NLAB 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 under året uppgått till 0,34 procent på borgat belopp.

Norsjölägenheter 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 ska succesivt öka till minst 15 procent. På bokslutsdagen uppgår soliditeten till 15,5 procent. Vid årets ingång var soliditeten 13,7 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. Vid bokslutet uppgår avkastningen till 15 procent vilket medför att målet är uppfyllt.

God lönsamhet

Ägaren ställer även krav på god lönsamhet per objekt, finansiell stabilitet och investeringar utan ägartillskott. Bolaget har fortfarande god likviditet med 9,1 mkr i kassan, detta trots den stora renoweringen av balkonger på Apotekaren. Dock finns en oro för de fastigheter som trots återhållsamhet ändå avslutade med ett underskott, Hällan 8 är en av de fastigheter som fortfarande har ett underskott.

Framtidsutsikter

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

Antal uthyrningsobjekt

Se specifikation på sid 8.

Bostadslägenheter	330 st
Lokaler	26 st
Garage	19 st
Carport	92 st
P-platser	164 st
Förråd	17 st

Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingar mellan Norsjölägenheter och Hyresgästföreningen genomfördes 2024 med hyreshöjning på 5,35% från och med den första juni.

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 Norsjölägenheter 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 2023, nästa blir 2025, 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 med 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
- Undersöka förutsättningar för energieffektiva uppvärmningssystem

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 upphandlas på entreprenad.

Investeringar

En robotgräsklippare har köpts in till Solbacka.

Pågående projektering

Bolaget deltar i kommunens projektgrupp kring nybyggnation av hyreslägenheter.

Underhållsarbeten

Balkongrenoveringar på Storgatan 74

Flertalet badrumsrenoveringar samt pannbyten i Norsjövallen

Flertalet lägenhetsrenoveringar främst vid utflyttningar

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.
- Utifrån tidigare genomförd inventering av Solbackas toaletter återstår 11 toaletter med renoveringsbehov.



Ur Norsjö kommuns bildarkiv

Lägenhetsbestånd Norsjölägenheter 2024-12-31

Adress	Fastighetsbeteckning	Färdigtillståndår	1:a	2:a	3:a	4:a	Antal lägenheter	P-platser	Carport	Garage	Fleråd	Lokal
Backgatan 3	Hällan 8	1969-2016	4	2			6	14	5			4
Badhusgatan 2	Orren 3	1971		2			2	2				
Badhusgatan 6	Orren 1	1971		2			2	2				
Gamla Malåvägen 14, 16, 20, 22	Karlberg 1:53-1:57	1992		7	3		10					
Kanalgatan 5	Bastuträsk 28:19	1987	6	4			10	8	1			1
Kusforsvägen 6	Köpmannen 5	2008		8	4		12	1	12			
Lönnvägen 8, 10, 12, 14	Kräkriset 1	1970		8			8	7		2		
Lönnvägen 22, 24, 26	Björkrotten 6	1970		11			11	8				1
Nygatan 9	Hällan 3	1959-1961	2	6		2	10		4		2	
Nygatan 11	Hällan 2	1959-1961		2	2	2	6	4		4		
Nygatan 23	Hästen 4	1973-1987	4	4	6		14	2	10			
Nygatan 27	Köpmannen 13											1
Skolgatan 34	Norrmalm 17	2011				2	2	2		2		
Skolgatan 42	Vaktmästaren 8	1978-2007/09	15	24	1		40	16	8			2
Skolgatan 43	Vaktmästaren 9	1995	35	7			42	18				1
Storgatan 43	Hotellet 2	1992	10	20		1	31	18	9		1	10
Storgatan 45	Tingshuset 19	2013	1	1		1	3			2		
Storgatan 74	Apotekaren 14	1965	2	6	1		9	4		9	2	5
Södergatan 6	Vaktmästaren 6	1984-2005		2			2	2				
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	2				
Sörbyvägen 28	Spåden 10	1970		2			2	1	1			
Tällvägen 12, 14, 16, 18	Rönnen 1	1972		10			10	6				
Tällvägen 26, 28, 30, 32	Aspen 1	1973		10			10	10				
Åkargatan 11	Dalkarisliden 10	1982-1987		12	4		16	10	18			
Åkargatan 13	Dalkarisliden 10	1982-1987	6	3	1		10				1	1
Åkargatan 14	Orion 6	1982-1987	4		8		12	3	7		7	
Åkargatan 15	Dalkarisliden 10	1982-1987		6	4		10				2	
Åkargatan 16	Orion 6	1982-1987	2	6	4		12	3	7		2	
Åkargatan 17	Dalkarisliden 10	1982-1987		4	4	2	10	15	10			
Åkargatan 19	Dalkarisliden 10	1982-1987		6	4		10					
SUMMA			91	183	46	10	330	164	92	19	17	26

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	24 191	22 454	20 683	20 292
Resultat efter finansiella poster	1 731	577	-832	738
Soliditet (%)	15,7	13,7	12,9	12,6
Balansomslutning	74 068	73 645	73 462	80 917
Kassalikviditet (%)	127,9	118,9	99,2	197,7

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	4 168 741	619 075	9 080 816
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
Utdelning			-154 094		-154 094
Balanseras i ny räkning			619 075	-619 075	0
Årets resultat:				1 494 484	1 494 484
Belopp vid årets utgång	4 428 000	135 000	4 633 722	1 494 484	10 421 206

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	4 633 722
Årets vinst	1 494 484
Totalt	6 128 206

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till ägaren	139 482
Balanseras i ny räkning	5 988 724
Totalt	6 128 206

Resultaträkning (tkr)

Resultaträkning	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	24 191	22 454
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 068	1 342
Summa rörelseintäkter		25 259	23 795
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-11 617	-12 644
Underhållskostnader	5	-860	-323
Personalkostnader	6	-4 169	-4 196
Avskrivning, planenlig	7,8,9,10	-2 546	-2 565
Övriga externa kostnader		-2 140	-1 857
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa fastighetskostnader		-21 331	-21 585
RÖRELSERESULTAT		3 927	2 210
Finansiella intäkter och kostnader			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter		115	76
Räntekostnader		-2 315	-1 712
Summa finansiella poster		-2 197	-1 633
Resultat efter finansiella poster		1 730	577
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-160	0
Förändring av överavskrivningar		28	42
Summa bokslutsdispositioner		-132	42
Resultat före skatt		1 597	619
Skatter			
Skatt på årets resultat		-103	0
ÅRETS RESULTAT		1 494	619

Balansräkning (tkr)

Balansräkning	Not	2024	2023
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7,8	53 010	55 475
Mark	9, 10	8 145	7 755
Maskiner och andra tekniska anlägg.	11	216	256
Inventarier, verktyg och installationer	12	26	29
Pågående investeringar fastigheter	13	107	573
Summa materiella tillgångar		61 503	64 089
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar HBV förening	14	107	99
Summa anläggningstillgångar		61 610	64 188
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Lager för underhåll		62	62
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar koncernmellanhavanden		1 896	896
Hysesfordringar övriga		28	70
Övriga fordringar		635	664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	731	1 074
Summa kortfristiga fordringar		3 290	2 705
Kassa och bank		9 105	6 689
Omsättningstillgångar totalt		12 458	9 456
SUMMA TILLGÅNGAR		74 068	73 645

Balansräkning	Not	2024	2023
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (4428 aktier med kvotvärde 1000 kr)		4 428	4 428
Reservfond		135	135
Summa bundet eget kapital		4 563	4 563
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 634	4 169
Årets resultat		1 494	619
Summa fritt eget kapital		6 128	4 788
Summa eget kapital		10 691	9 351
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		816	656
Akkumulerade avskrivningar		205	233
Summa obeskattade reserver		1 021	889
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	52 579	54 646
Summa långfristiga skulder		52 579	54 646
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 266	2 106
Förskott från kunder		0	0
Leverantörsskulder koncernmellanhavanden samt skulder till koncernföretag		2 789	2 162
Leverantörsskulder övriga		1 733	1 434
Övriga skulder		197	319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 790	2 737
Summa kortfristiga skulder		9 776	8 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 068	73 645

Kassaflödesanalys (tkr)

Kassaflödesanalys	2024	2023
Rörelseresultat före finansiella poster	3 927	2 210
Avskrivningar	2 546	2 565
Realisationsvinst/-förlust	189	78
Erhållen ränta	117	0
Erlagd ränta	-2 315	-1 712
Betald inkomstskatt	-103	0
Ökning/minskning hyresfordringar	-958	-270
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	372	-362
Ökning/minskning leverantörsskulder	55	610
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	802	468
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 633	3 587
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-149	-415
Förändring i finansiella anläggningstillgångar	-8	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-157	-417
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning av skuld	-1 907	-1 468
Utbetald utdelning	-154	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 061	-1 473
Årets kassaflöde	2 416	1 698
Likvida medel vid årets början	6 689	4 991
Likvida medel vid årets slut	9 105	6 689

ank=20250609;2025061006960

Penneo dokumentnyckel: 6C688-QOSDB-P25TK-3HB83-LZHYI-QOG7Z

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:

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 obeskattade 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 20,4%

Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen 30%

Not 2 Hyresintäkter	2024	2023
Bostäder	19 180	17 848
Lokaler	4 159	3 916
Garage och bilplatser	659	558
Övriga huvudintäkter	194	132
Hyresintäkter	24 191	22 454
Hyresbortfall		
Bostäder	745	674
Lokaler	127	9
Garage och bilplatser	191	139
Hyresbortfall	1 063	821
Hyresbortfall i procent	4,2 %	3,5 %
Not 3 Övriga intäkter	2024	2023
Återvunna hyresförluster	20	1
Statliga bidrag	85	0
Övriga intäkter	962	1 340
Övriga intäkter	1 068	1 342
Not 4 Driftkostnader	2024	2023
Reparationer	1 759	1 980
Fastighetsskötsel, byggnader	481	977
Fastighetsskötsel, utomhusytor	1 310	646
Städning	44	26
Vattenförbrukning	1 777	1 505
Sophantering	413	977
Fjärrvärme	2 381	2 356
El	2 812	3 243
Programavgift kabel-TV	360	453
Fastighetsförsäkring	92	299
Övriga driftkostnader	0	0
Fastighetsskatt	187	181
Driftkostnader	11 617	12 644
Not 5 Underhållskostnader	2024	2023
Lägenhetsunderhåll	270	178
Lokalunderhåll	43	30
Gemensamt underhåll	548	115
Underhållskostnader	860	323

Not 6 Medelantalet anställda	2024	2023
Medelantalet anställda	7	7

Not 7 Bostadsbyggnader	2024	2023
Ingående ack anskaffningsvärden	98 147	98 147
Förändring under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 147	98 147
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 963	-40 001
Förändring under året	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 963	-1 962
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 926	-41 963
Ingående nedskrivningar	-15 566	-16 175
Årets nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	608	608
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 958	-15 566
Utgående bokfört värde	39 263	40 617

Not 8 Specialbyggnader	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 041	37 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 041	37 041
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 183	-21 072
Årets avskrivningar enligt plan	-1 111	-1 111
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 294	-22 183
Utgående bokfört värde	13 747	14 858

Not 9 Markanläggningar	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	697	697
Nyanskaffningar under året	426	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 123	697
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-271	-236
Årets avskrivningar enligt plan	-37	-35
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-308	-271
Utgående bokfört värde	815	426

Not 10 Mark	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 330	7 330
Förändring under året	0	0
Utgående bokfört värde	7 330	7 330

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	492	492
Nyanskaffningar under året	0	0
Försäljningar/utrangeringar under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492	492
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-236	-195
Årets avskrivningar enligt plan	-40	-40
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-276	-236
Utgående bokfört värde	216	256

Not 12 Inventarier, verktyg, installationer och bilar	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	819	788
Nyanskaffningar under året	0	31
Försäljningar/utrangeringar under året	-200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	619	819
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-790	-766
Årets avskrivningar enligt plan	-3	-24
Försäljningar/utrangeringar under året	200	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-593	-790
Utgående bokfört värde	26	29

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2024	2023
Vid årets början	573	189
Ombyggnad hotellet	-467	384
Belopp vid årets utgång	107	573
Not 14 Andra långfristiga fordringar	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	99	97
Reglerade fordringar	8	2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107	99
Utgående bokfört värde	107	99
Not 15 Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	2024	2023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	731	1 074
Belopp vid årets utgång	731	1 074
Not 16 Långfristiga skulder	2024	2023
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	43 515	50 222
Långfristiga skulder som förfaller till betalning inom ett till fem år	9 064	5 224
Skulder till kreditinstitut	52 579	55 446
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024	2023
<i>Upplupna kostnader</i>		
Upplupna personalkostnader	226	128
Räntor på lån	227	235
Övriga interimsskulder	2 338	2 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 790	2 737

Norsjölägenheter AB
Org.nr 556535-2902

Norsjö 2025 den dag som framgår av elektronisk signatur

Lennart Holmström
Ordförande

Urban Malmbom
Vice ordförande

Bengt Söderberg
Ledamot

Per Selin
Ledamot

Isak Hjelte
Ledamot

Lars Grundberg
Verkställande direktör

Skellefteå 2024 den dag som framgår av elektronisk signatur

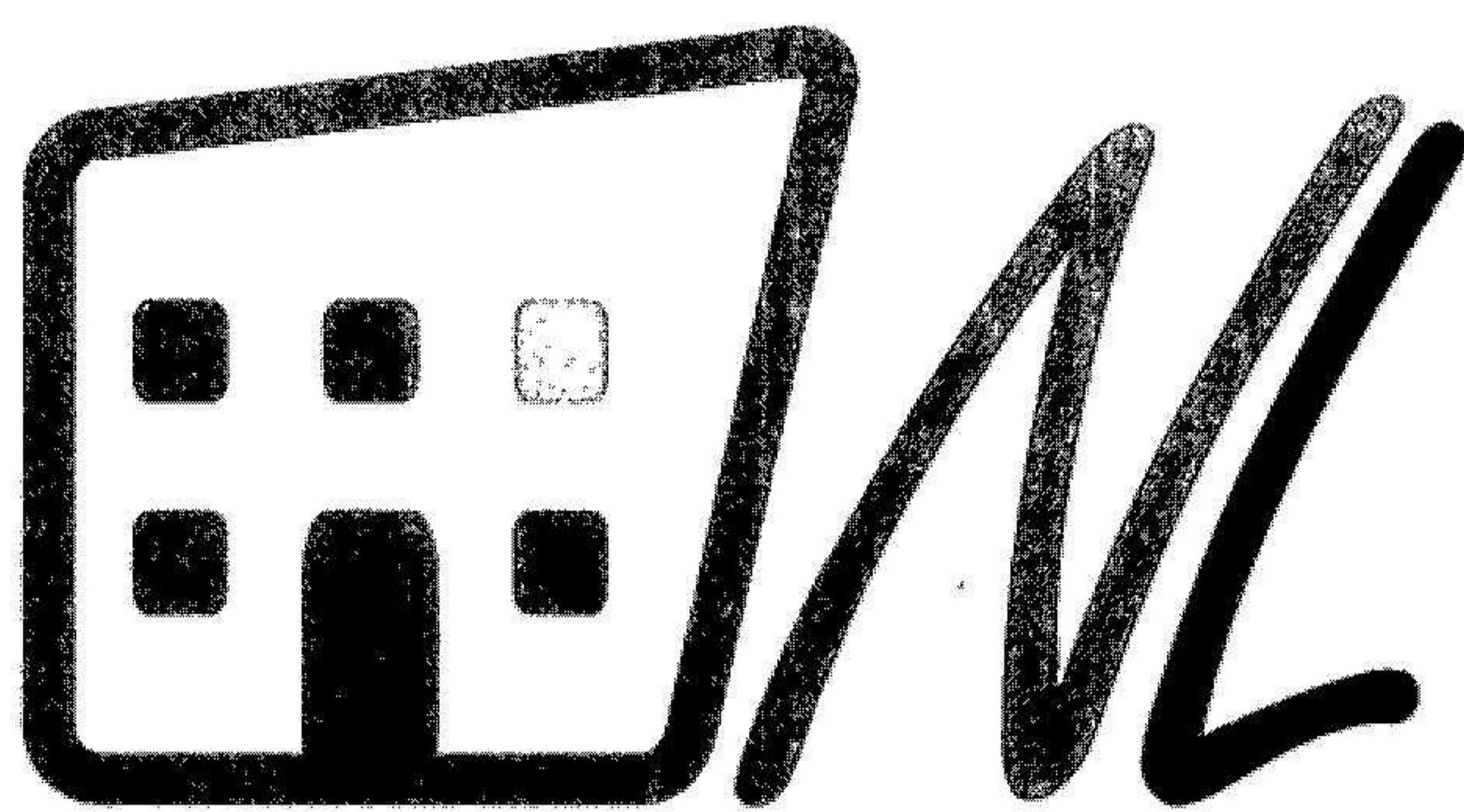
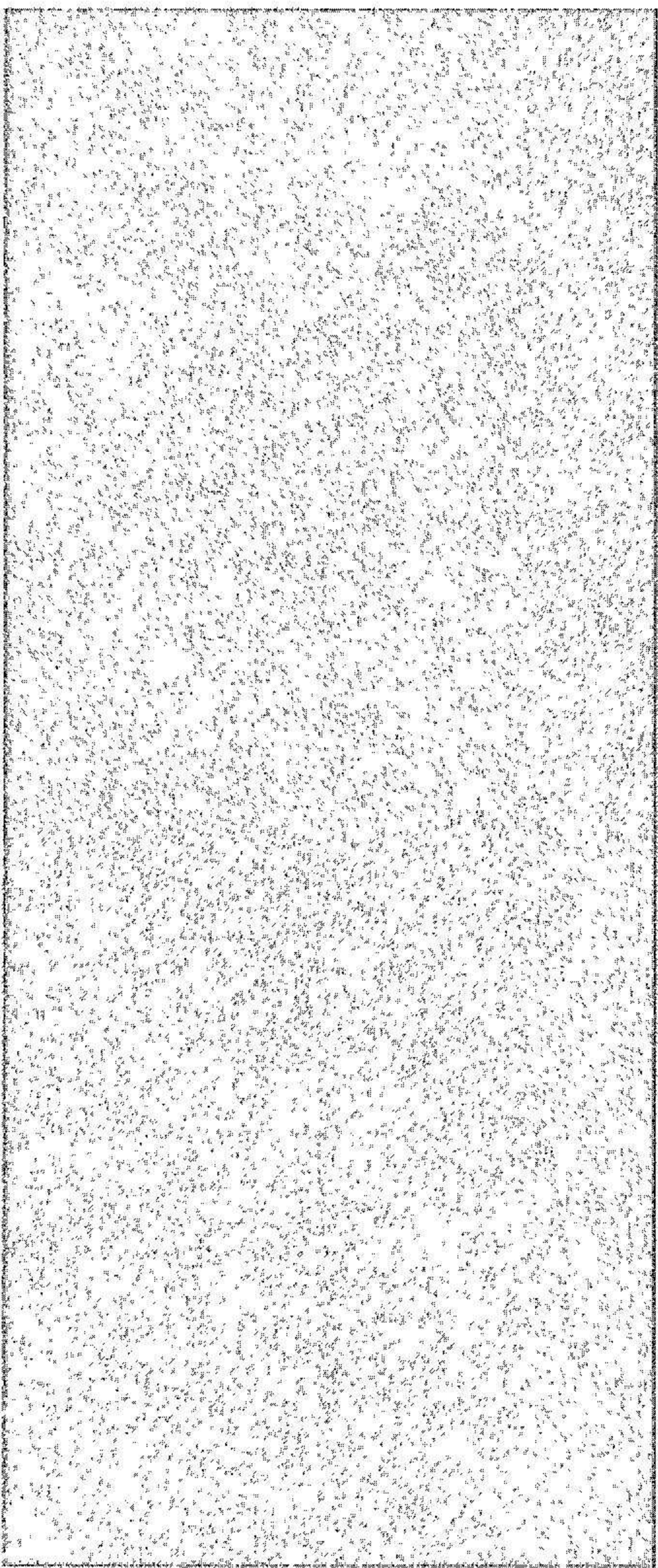
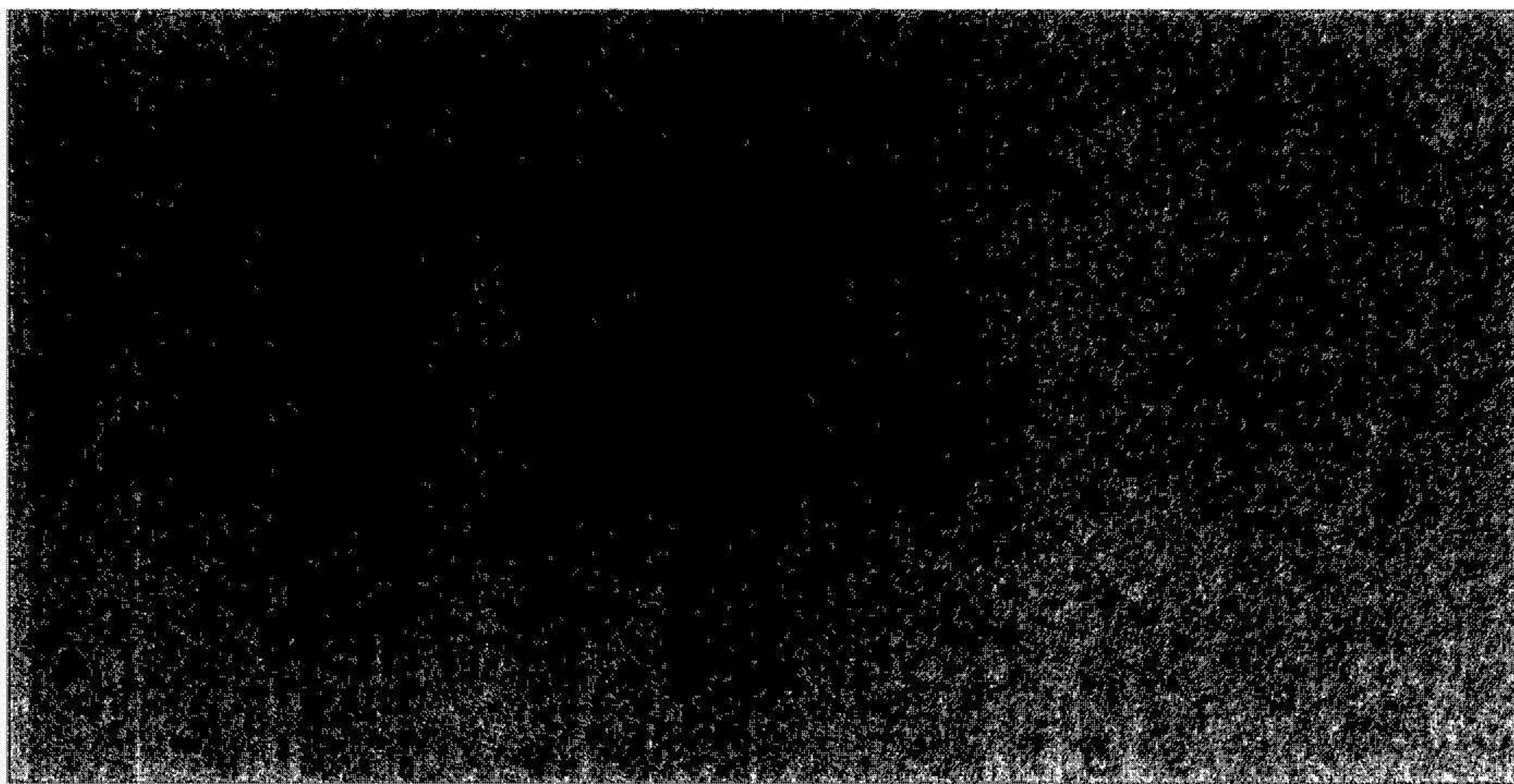
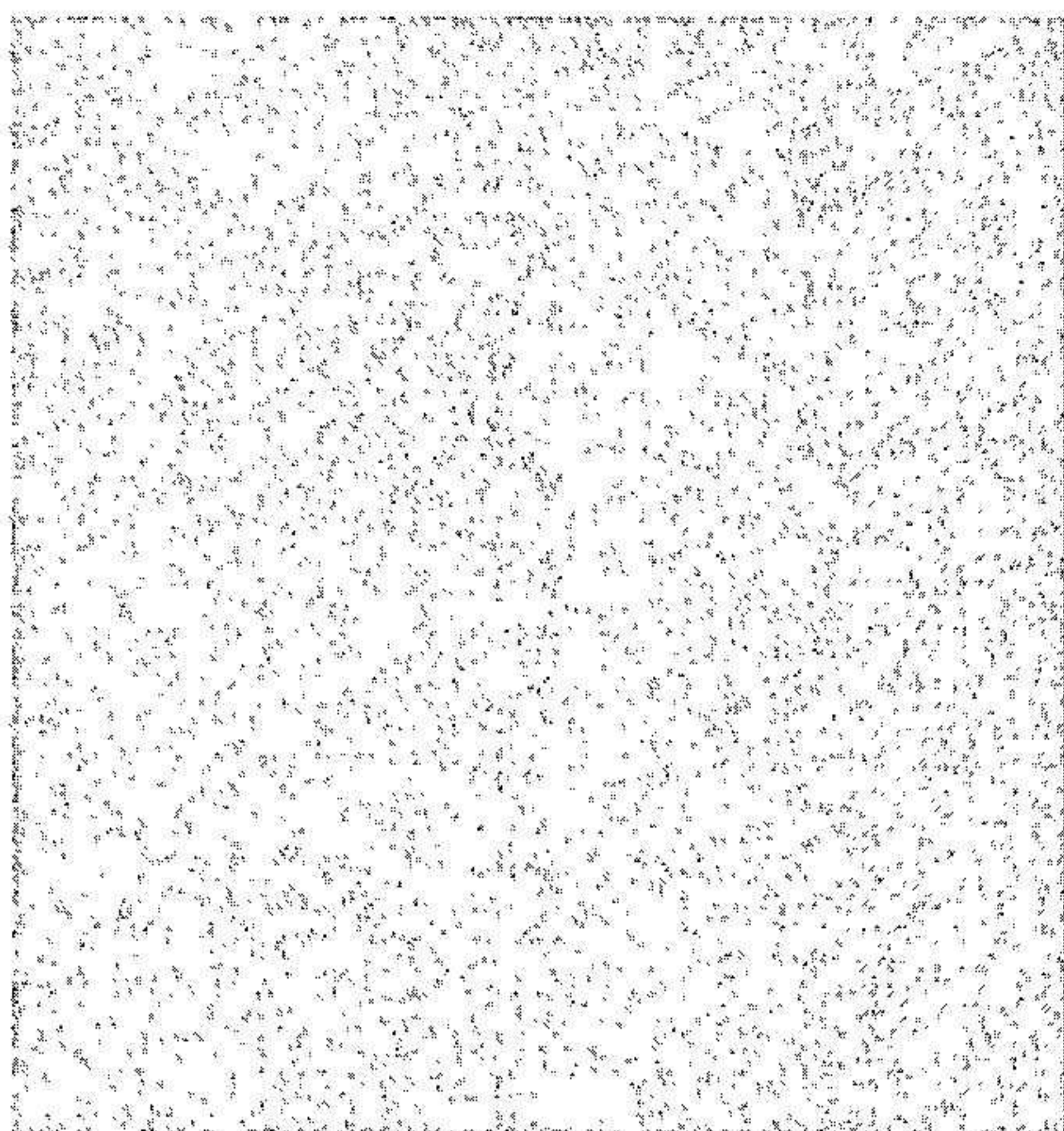
Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

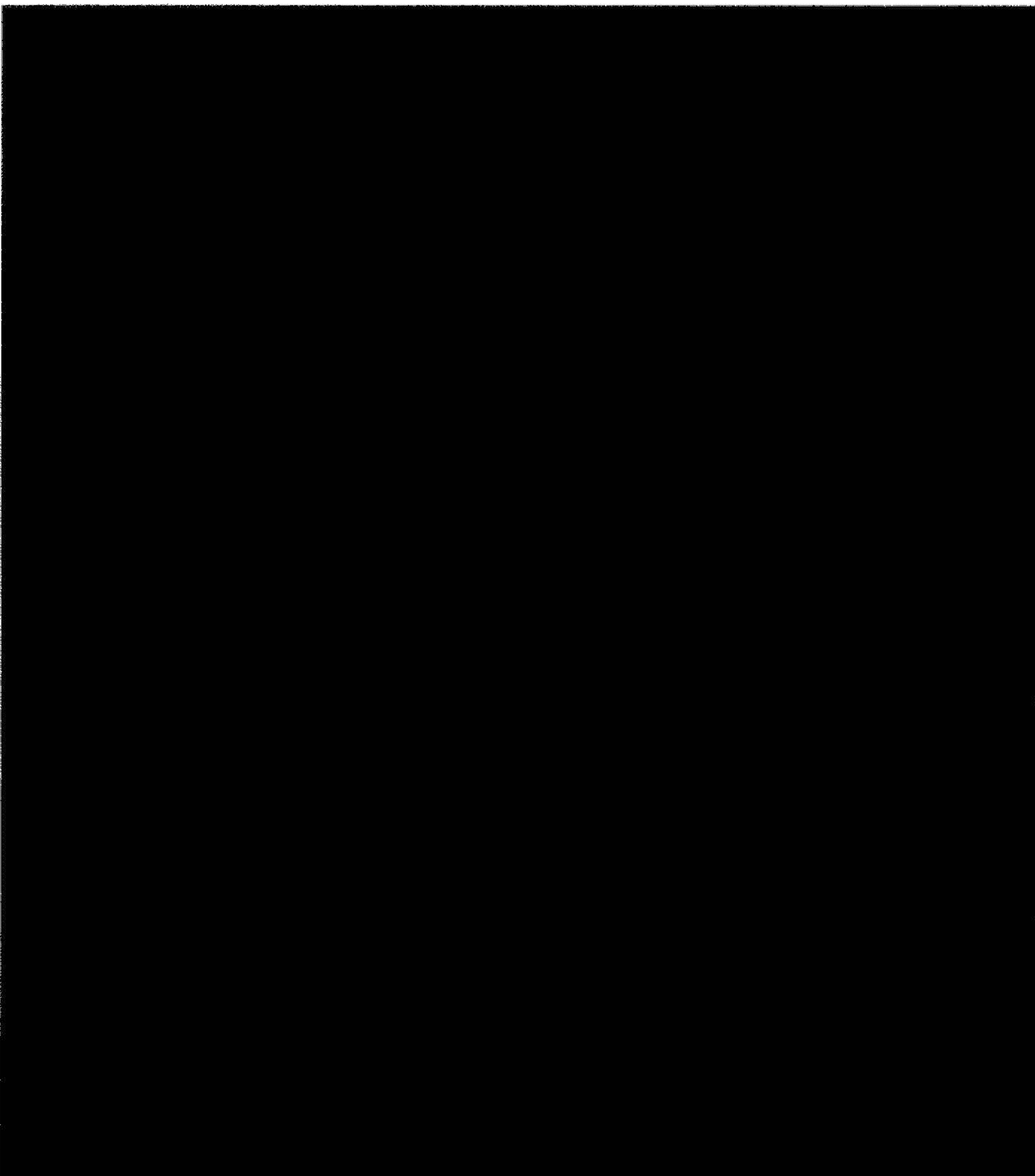
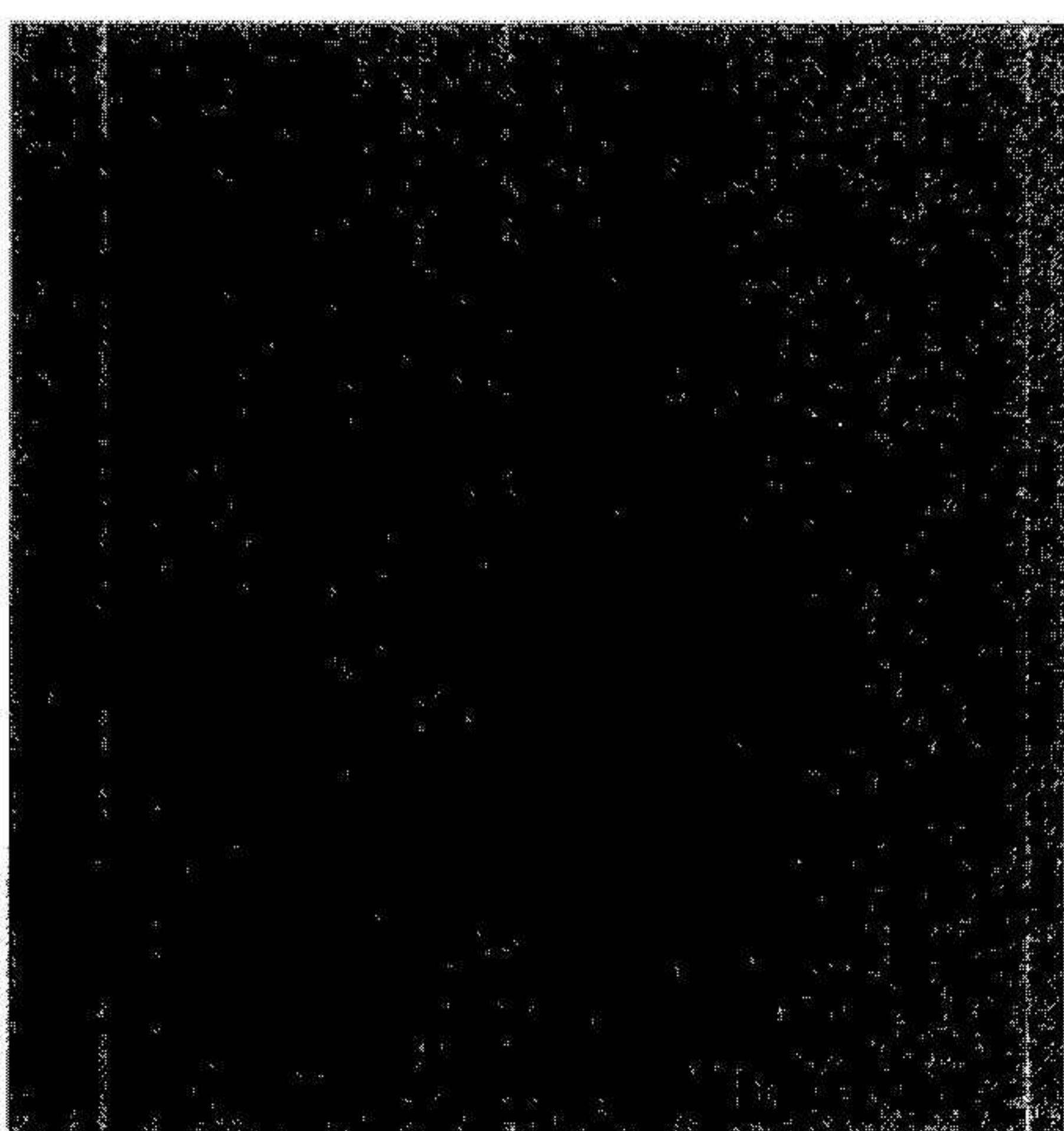
Katarina Söderberg
Auktoriserad revisor

ank=20250609;2025061006963

Penneo dokumentnyckel: 6C688-OOSDB-P25TK-3HBB3-LZHYI-QOQ7Z



Norsjölägenheter AB



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Bengt Anders Söderberg

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 0a2e92bf5d4a4f[...]d524344ad89fb

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-03-12 09:02:47 UTC



LARS GRUNDBERG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: be2342288c9f16[...]2f58833f8cca7

IP: 81.8.xxx.xxx

2025-03-12 12:57:47 UTC



JON ISAK HJELTE

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 650a7bd36639c4[...]35cd65313ddb3

IP: 81.8.xxx.xxx

2025-03-13 09:12:10 UTC



Hans David Lennart Holmström

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: ebdc2df9ba5acd[...]f189f01a5b1bb

IP: 194.132.xxx.xxx

2025-03-13 09:17:56 UTC



Karl Urban Malmbom

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: afb2f44dc7f64c[...]c3f4d49c514cc

IP: 194.68.xxx.xxx

2025-03-13 10:12:55 UTC



Per Samuel Selin

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: eb12d4424a5821[...]d188ce6f06190

IP: 81.8.xxx.xxx

2025-03-14 10:46:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tilhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ank=20250609;2025061006964

Penneo dokumentnyckel: 6C688-OOSDB-P2STK-3HBB3-LZHYI-QOQ7Z

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

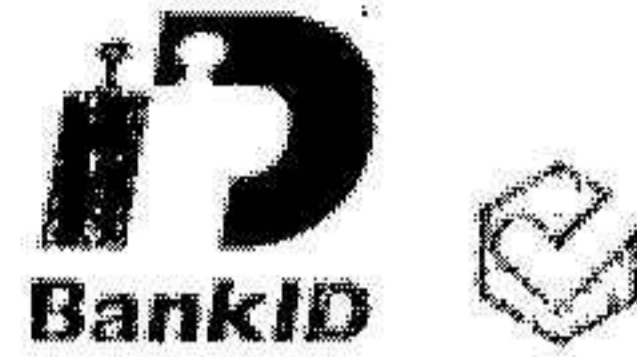
Sigrid Katarina Söderberg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: d104179a5a98e5[...]54c81b774defa

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-14 11:51:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



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 räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norsjölägenheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



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 av Norsjölägenheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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. 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.

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

Skellefteå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katarina Söderberg

Katarina Söderberg

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

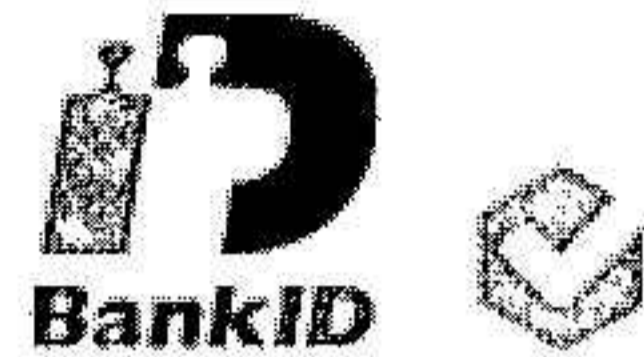
Sigrid Katarina Söderberg (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: d104179a5a98e5[...]54c81b774defa

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-14 11:49:43 UTC



ank=20250609;2025061006966

Penneo dokumentnyckel: WHKIJ-13AZX-2DMFG-T4HHC-03FKY-117X5

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.