

Norabostäder Aktiebolag
Org nr 556470-7569

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 8 |
| - balansräkning | 9 |
| - kassaflödesanalys | 11 |
| - noter | 12 |

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

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsens aktuella sammansättning är:

| | |
|------------------|---|
| Ordförande | Bror-Erik Israelsson |
| Vice ordförande | Monica Sundberg |
| Övriga ledamöter | Monika Aune Hendrik Burgering Kenneth Larsson Marita Simpson Kent Nilsson |
| Suppleanter | Håkan Boman Ture Österberg |

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar uthyrning av bostäder samt lokaler och bedrivs i Nora kommun. Bolagets säte är Nora kommun, Örebro län.

Bolagets samtliga aktier ägs av Nora kommun, 212000-2007.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som ett led i Nora kommuns vision att vara regionens mest attraktiva boendekommun med runt 13.000 invånare år 2030, har bolaget under 2018 påbörjat planering för byggnation av bostäder i parhus på fastigheten Gullvivian 9.

Hyresförhandlingarna för 2018 resulterade i en höjning av hyror med 1,2% från den 1 april 2018.

Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. Omsättning av lån har gjorts under året. Vid årets slut finns en låneskuld på 229 Mkr hos externa kreditgivare. Ingen nyupplåning har skett under året. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 4082 tkr.

Fastighetsförvaltning

Bolaget har bedrivit förvaltning i egen regi.

Uthyrning

Uthyrningsgraden har varit ca 99 %. Under 2018 har omflyttning skett i 94 (119) bostäder.

Underhåll

Under året har företaget utfört underhållsåtgärder på totalt 6 240 tkr (6 222 tkr) fördelat på reparationer 1 601 tkr (1 445 tkr), inre lägenhetsunderhåll på 2 691 tkr (2 804 tkr) och fastighetsunderhåll på 1 948 tkr (1 973 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 6 448 tkr (4 468 tkr).

Större specificerade underhållsprojekt har varit:

- Utvändig målning förråd, Väduren 2-4
- Utvändig målning av fasad, Pelikan 5+11
- Åtgärder i lägenhet efter vattenskada, Baccus 17
- Omläggning av asfalt, Gyttopp 5:3 pensionärshemmet
- Åtgärder efter brand i garage, Gyttopp 5:3
- Ombyggnation av dusch och omklädningsrum, Spoven 6
- Lägenhetsrenoveringar
- Brandtillsynåtgärder
- Elrevisionsåtgärder

Nyproduktion

På tomterna Gullvivan 9 och Tallen 6-7 planeras för framtida bostadsbyggande.

Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 25 (25) fastigheter innehållande 658 (658) lägenheter. Lägenhetsytan omfattade 42 578 kvm (42 578 kvm) och lokalytan avseende prima lokaler uppgår till 3 761 kvm (3 761 kvm).

Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade.

Investeringar

Per 2018-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 2 208 tkr i byggnader och markanläggningar. Aktiveringar av investeringar har under 2018 uppgått till 6 960 tkr. Av årets investeringar avser 6448 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2018 har varit:

- Utvändig målning, Granen 9
- Utvändig målning, Korpen 4-5
- Temgivare och modernisering av undercentral, Hässjan 7
- Takbyte, Pelikan 5
- Byte till LED-belysning, Gyttopp 5:3
- Målning av fönster och balkongdörrar, Gyttopp 5:3 Vinkelboda
- Ombyggnad av tvättstuga, Gyttopp 5:3
- Utvändig målning, Blomman 6
- Ny värmepump, Spoven 6
- Elrevisionsåtgärder
- Lägenhetsrenoveringar
- Brandtillsynåtgärder

Resultat och ekonomisk ställning

Resultatet efter finansiella poster 2018 om 959 tkr är till största delen föranledd av lägre värmeförbrukning samt lägre driftskostnader jämfört med budget, vilket har påverkat resultatet positivt. I årets resultat ingår försäljning av BRF Gråsparven, Marstrandshagen, 337 tkr. Budgeterat resultat för 2018 uppgick till 0 tkr.

Bolaget har en synlig soliditet på 11,7%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 36,6 %.

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.

Under 2018 har bolagets affärsplan för åren 2019-2024, omarbetats med en tydligare koppling till Nora kommuns vision. Affärsplanen anger fem fokusområden för verksamheten, Kund - Fastighet - Ekonomi - Medarbetare - Miljö. Mål, aktiviteter och mått på målpuppfyllelse har fastställts varje fokusområde.

I nedan tabell anges mål och mätpunkter enligt affärsplanen.

En bidragande orsak till att dieselförbrukningen inte har minskat mot fg år är att vintern 2017/2018 var snörik med stora insatser för plogning och halkbekämpning. Den snörika vintern och den extremt varma sommaren 2018 är en bidragande orsak till de lägre talen för service- och produktindex. De yttre omständigheterna gjorde det svårt att upprätthålla en god standard på utemiljön både vinter och sommar. Den varma sommaren innebar höga inomhustemperaturer i våra lägenheter precis som för alla boende i Sverige.

| | Kund | Fastighet | Ekonomi | Medarbetare | Miljö |
|-----------------|--|---|--|--|---|
| Mål | Nöjda och trogna kunder | Balans utbud/ efterfrågan. Erbjuda boende till olika kundgrupper | Hållbar ekonomi | Nöjda, kompetenta och engagerade medarbetare. Låg sjukfrånvaro | Minskad negativ klimatpåverkan |
| Mätpunkt | Uthyrningsgrad | Underhåll 2017 | Direktavkastning | Utbildningsdagar per medarbetare | Dieselförbrukning |
| | >98% | Totalt: 10 690 tkr Kr/m2: 231 kr | >5% | >4 dagar | Årlig minskning liter/år 2016/17: 4 396 liter |
| | Omflyttning 15-25% | | Räntebindningstid 2-5 år | Sjukfrånvaro <2% | Körsträcka servicebilar Årlig minskning mil/år 2016/2017: 3 079 mil |
| | Genomförda bostadsmöten 6 st | | Andel kapitalförfall inom ett år <40% | Medarbetarenkät Genomförande 2019 | Värmeförbrukning, klimatkor Årlig minskning kWh/m2 2017: 184,6 kWh/m2 |
| | Nöjd kund index 2016 Serviceindex 82,5% Produktindex 80,4% | | | | Elförbrukning Årlig minskning kWh/m2 2017: 25,11 kWh/m2 Vattenförbrukning Årlig minskning m3/m2 2017: Uppgift saknas |
| Resultat | Uthyrningsgrad | Underhåll 2018 | Direktavkastning | Utbildningsdagar per medarbetare | Dieselförbrukning |
| | 99%, OK | Totalt: 12 688 tkr Kr/m2: 274 kr | 5,3%, OK | 5,0 dagar, OK | 2017/18: 5 081 liter, ej uppfyllt |
| | Omflyttning 14,3%, ej uppfyllt | | Räntebindningstid 4,9 år, OK | Sjukfrånvaro 2,3%, ej uppfyllt | Körsträcka servicebilar 2017/18: 2 966, OK |
| | Genomförda bostadsmöten 8 st, OK | | Andel kapitalförfall inom ett år 9%, OK | Medarbetarenkät Genomförs 2019 | Värmeförbrukning, klimatkor 2018: 178,3 kWh/m2, OK |
| | Nöjd kund index 2018 Serviceindex: 80,1%, ej uppfyllt Produktindex: 76,9%, ej uppfyllt | | | | Elförbrukning 2018: 24,24 kWh/m2, OK Vattenförbrukning 2018: Uppgift saknas |

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hysesförhandlingarna för 2019 har ännu inte slutförts.

Miljöpåverkan

Bolaget bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|------------------------------------|-----|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning* | tkr | 44 839 | 44 391 | 43 100 | 44 486 | 43 366 |
| Förvaltningsnetto | tkr | 14 568 | 14 622 | 14 420 | 18 512 | 14 464 |
| Förvaltningsnetto/kvm | kr | 314 | 316 | 311 | 413 | 304 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 959 | 1 310 | -4 753 | 5 647 | 3 149 |
| Balansomslutning* | tkr | 275 612 | 273 990 | 270 889 | 255 483 | 224 239 |
| Genomsnittligt antal anställda* | st | 22 | 22 | 13 | 13 | 12 |
| Soliditet | % | 11,7 | 11,5 | 11,6 | 13,4 | 13,4 |
| Direktavkastning på totalt kapital | % | 5,3 | 5,4 | 5,5 | 7,2 | 6,5 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

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.

Förändring av eget kapital

| | <u>Aktie- kapital</u> | <u>Upp- skrivn.- fond</u> | <u>Reserv- fond</u> | <u>Över- kurs- fond</u> | <u>Övrigt fritt eget kapital</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Summa eget kapital</u> |
|--|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------------|--|---------------------------|-----------------------------------|
| Eget kapital 2017-12-31 | 200 | 24 675 | 4 900 | 20 900 | -20 337 | 1 011 | 31 349 |
| Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman | | | | | 1 011 | -1 011 | - |
| Årets resultat | | | | | | 847 | 847 |
| Eget kapital 2018-12-31 | 200 | 24 675 | 4 900 | 20 900 | -19 326 | 847 | 32 196 |

Villkorat aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 8 000 tkr (8 000 tkr).

Förslag till disposition beträffande vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till
 förfogande stående medel:

| | |
|---------------------|-------------|
| Överkursfond | 20 900 000 |
| Balanserat resultat | -19 326 134 |
| Årets vinst | 847 271 |
| | <hr/> |
| | 2 421 137 |

disponeras för

| | |
|-----------------------|-----------|
| i ny räkning överförs | 2 421 137 |
| | <hr/> |
| | 2 421 137 |

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

| Resultaträkning | Not | 2018 | 2017 |
|---|------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 3, 4 | 44 839 | 44 391 |
| Övriga rörelseintäkter | 5 | 9 916 | 8 837 |
| Summa intäkter | | <u>54 755</u> | <u>53 228</u> |
| Rörelsens kostnader | 4 | | |
| Driftkostnader | 6 | -15 716 | -15 607 |
| Underhållskostnader | | -6 240 | -6 222 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -3 939 | -3 354 |
| Personalkostnader | 8 | -14 786 | -13 854 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -9 050 | -8 713 |
| Övriga rörelsekostnader | | 0 | -13 |
| Summa rörelsens kostnader | | <u>-49 731</u> | <u>-47 763</u> |
| Rörelseresultat | | 5 024 | 5 465 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 | 30 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -4 082 | -4 185 |
| Summa resultat från finansiella investeringar | | <u>-4 065</u> | <u>-4 155</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 959 | 1 310 |
| Uppskjuten skatt | 10, 11 | -112 | -299 |
| Årets vinst | | <u>847</u> | <u>1 011</u> |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 250 551 | 253 335 |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 13 | 2 208 | 1 241 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 422 | 643 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 253 181 | 255 219 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Övriga långfristiga värdepappersinnehav | 15 | 91 | 91 |
| Övriga långfristiga fordringar | 16 | 133 | 129 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 224 | 220 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa anläggningstillgångar | | 253 405 | 255 439 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Hyses- och kundfordringar | | 2 206 | 1 952 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 2 283 | 1 215 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 832 | 940 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 5 321 | 4 107 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kassa och bank</u> | 18 | 16 886 | 14 444 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa omsättningstillgångar | | 22 207 | 18 551 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa tillgångar | | 275 612 | 273 990 |
| | | <hr/> | <hr/> |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Aktiekapital | 19 | 200 | 200 |
| Uppskrivningsfond | | 24 675 | 24 675 |
| Reservfond | | 4 900 | 4 900 |
| | | <u>29 775</u> | <u>29 775</u> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserad vinst | | -19 326 | -20 337 |
| Överkursfond | | 20 900 | 20 900 |
| Årets vinst | | 847 | 1 011 |
| | | <u>2 421</u> | <u>1 574</u> |
| Summa eget kapital | | <u>32 196</u> | <u>31 349</u> |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjutna skatter | 11 | 1 095 | 983 |
| Summa avsättningar | | <u>1 095</u> | <u>983</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 20 | 229 000 | 229 000 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>229 000</u> | <u>229 000</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 6 347 | 5 024 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 638 | 541 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 6 336 | 7 093 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>13 321</u> | <u>12 658</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>275 612</u> | <u>273 990</u> |

| Kassaflödesanalys | Not | 2018 | 2017 |
|--|------------|---------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | | 5 024 | 5 465 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 12, 14 | 9 050 | 8 713 |
| Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 12 | -337 | 13 |
| | | <u>13 737</u> | <u>14 191</u> |
| Erhållen ränta | | 17 | 30 |
| Erlagd ränta | | -4 082 | -4 185 |
| | | <u>9 672</u> | <u>10 036</u> |
| Ökning/minskning kundfordringar | | -254 | -1 634 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | | -960 | -435 |
| Minskning/ökning leverantörsskulder | | 1 323 | 1 393 |
| Minskning/ökning övriga kortfristiga rörelseskulder | | -660 | 398 |
| | | <u>9 121</u> | <u>9 758</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Sålda materiella anläggningstillgångar | 14 | 350 | 0 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 12, 13, 14 | -7 025 | -8 628 |
| Investeringar/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar | 16 | -4 | 37 |
| | | <u>-6 679</u> | <u>-8 591</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | | |
| | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Årets kassaflöde | | 2 442 | 1 167 |
| Likvida medel vid årets början | | 14 444 | 13 277 |
| | | <u>16 886</u> | <u>14 444</u> |
| Likvida medel vid årets slut | | | |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Norabostäder ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hyresintäkter 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.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

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

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

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 (betong och tegel) | 100 |
| - Övriga fasader | 30-60 |
| - Tak | 20-50 |
| - VVS- och elsystem | 40-50 |
| - EPC | 7 |
| - Fönster | 30-50 |
| - Hyresgäst Anpassningar | 5-20 |
| - Övrigt | 20-50 |
| Markanläggningar | 20 |
| Maskiner och inventarier | 5-10 |

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.

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.

Finansiella instrument

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

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar. Kundfordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas tillgången till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro.

Ersättningar efter avslutad anställning:

Bolagets anställda omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt sk indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten och
- finansieringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Förvaltningsnetto

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

Direktavkastning på totalt kapital

Förvaltningsnetto i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen.

Not 2 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 3 Intäkternas fördelning

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|
| I nettoomsättningen ingår intäkter från: | | |
| Hyror, bostäder | 41 162 | 40 766 |
| Hysesbortfall, bostäder | -412 | -350 |
| Hysesrabatter, bostäder | -648 | -609 |
| Hyror, lokaler | 3 695 | 3 641 |
| Hysesbortfall, lokaler | -75 | -51 |
| Hysesrabatter, lokaler | 0 | -17 |
| Hyror, garage och p-platser | 804 | 763 |

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Hysesbortfall, garage och p-platser | -91 | -106 |
| Övriga intäkter | 335 | 278 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | 69 | 76 |
| Summa | <u>44 839</u> | <u>44 391</u> |

Not 4 **Operationella leasingavtal**

Såsom leasetagare

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal utgör, ett för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas ej.

Såsom leasegivare, hyresvärd

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

| | <u>Hyra tkr</u> | <u>Andel i %</u> |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| Lokaler löptid till år; | | |
| 2019 | 3 259 | 7 |
| 2020 | 132 | 0 |
| 2021 | 0 | 0 |
| 2022 eller senare | 0 | 0 |
| Bostäder* | 40 102 | 91 |
| Övriga* | 713 | 2 |
| Totalt | 44 206 | 100 |

* Uppsägningstid för bostäder är löpande tre månader. Övriga avser bland annat garage- och p-platser.

Not 5 Övriga rörelseintäkter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|--------------|--------------|
| Vinst vid avyttring av fastighet | 337 | 0 |
| Intäkt fakturerad drift- och förvaltning till Nora Fastigheter AB | 8 691 | 8 144 |
| Lönebidrag | 888 | 693 |
| Summa | <u>9 916</u> | <u>8 837</u> |

Not 6 Driftskostnader

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsservice | 2 180 | 2 283 |
| Vattenförbrukning | 2 230 | 1 997 |
| Värmeförbrukning | 6 783 | 6 689 |
| Elförbrukning | 1 785 | 1 847 |
| Sophantering | 886 | 932 |
| Övriga driftskostnader | 1 852 | 1 859 |
| Summa | <u>15 716</u> | <u>15 607</u> |

Not 7 Ersättning till revisorerna

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|
| <u>Revision</u> | | |
| PWC | 103 | 122 |
| <u>Andra uppdrag än revisionsuppdraget</u> | | |
| PWC | 20 | 41 |
| Summa | <u>123</u> | <u>163</u> |

Not 8 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|---------------|---------------|
| Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till | | |
| Kvinnor | 9 | 8 |
| Män | 13 | 14 |
| | — | — |
| Totalt | <u>22</u> | <u>22</u> |
| Löner och ersättningar har uppgått till | | |
| Styrelsen och verkställande direktören | 958 | 943 |
| Övriga anställda | 8 599 | 8 130 |
| | — | — |
| Totala löner och ersättningar | 9 557 | 9 073 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 3 378 | 3 158 |
| Pensionskostnader (varav för verkställande direktör 264 tkr (204 tkr)) | 756 | 658 |
| | — | — |
| Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader | <u>13 691</u> | <u>12 889</u> |

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.

Bolagets styrelse består av 4 (4) män och 3 (3) kvinnor.

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader på fastighetslån | -3 280 | -3 381 |
| Övriga finansiella kostnader | -802 | -804 |
| | — | — |
| Summa | <u>-4 082</u> | <u>-4 185</u> |

Not 10 Skatt på årets resultat

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|
| Uppskjuten skatt | -112 | -299 |
| Skatt på årets resultat | <u>-112</u> | <u>-299</u> |
| Redovisat resultat före skatt | 959 | 1 310 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%) | -211 | -288 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -12 | -13 |
| Skatteeffekt av ändrad skattesats (22-20,6%) | 74 | 0 |
| Skatteeffekt av kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet | 929 | 1 165 |
| Skatteeffekt av skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom | -564 | -505 |
| Skatteeffekt av skattemässig korrigerings av bokfört resultat vid avyttring av näringsfastighet | 37 | 0 |
| Skatteeffekt av temporära skillnader i anläggningstillgångar | <u>-365</u> | <u>-658</u> |
| Redovisad skattekostnad | <u>-112</u> | <u>-299</u> |

Not 11 Uppskjuten skatt

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|---------------|---------------|
| Skattesats | | |
| Den gällande skattesatsen är 22,0% (22,0%). Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och underskottsavdrag har beräknats med skattesatsen 20,6% då de inte bedöms kunna nyttjas före år 2021. | | |
| Temporära skillnader | | |
| Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar: | | |
| Uppskjutna skatteskulder | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark | <u>6 215</u> | <u>6 273</u> |
| Summa uppskjutna skatteskulder | <u>6 215</u> | <u>6 273</u> |
| Uppskjutna skattefordringar | | |
| Underskottsavdrag | <u>-5 120</u> | <u>-5 290</u> |
| Summa uppskjutna skattefordringar | <u>-5 120</u> | <u>-5 290</u> |
| Uppskjutna skattefordran/skulder, netto | 1 095 | 983 |

Not 12 Byggnader och mark

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 337 976 | 328 503 |
| Inköp | 0 | 939 |
| Försäljningar och utrangeringar | -13 | -21 |
| Genom fusion | 0 | 2 100 |
| Omklassificeringar | 5 993 | 6 455 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 343 956 | 337 976 |
| Ingående avskrivningar | -78 301 | -70 188 |
| Försäljningar och utrangeringar | 0 | 7 |
| Årets avskrivningar | -8 475 | -8 120 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -86 776 | -78 301 |
| Ingående uppskrivningar | 35 523 | 36 676 |
| Årets förändringar | | |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -1 168 | -1 153 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 34 355 | 35 523 |
| Ingående nedskrivningar | -41 863 | -42 735 |
| Återförd nedskrivning | 879 | 872 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -40 984 | -41 863 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>250 551</u> | <u>253 335</u> |

Fastigheterna värderades inför bokslutet till 416 200 tkr. Bedömning av fastigheternas marknadsvärde för 2018 har gjorts i programmet VD PRO i samarbete med Värderingsdata AB. För 2015 utfördes värderingen av oberoende värderingsman. Värderingen beaktar dels nuvärdet på uppskattade framtida kassaflöden och dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Aktiverad ränta under året uppgår till 0 tkr och aktiverat arbete för egen räkning uppgår till 69 tkr.

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående nedlagda kostnader | 1 241 | 2 106 |
| Under året nedlagda kostnader | 6 960 | 5 589 |
| Under året genomförda omfördelningar | -5 993 | -6 454 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående nedlagda kostnader | <u>2 208</u> | <u>1 241</u> |

Not 14 Maskiner och inventarier

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 509 | 8 509 |
| Årets förändringar | | |
| -Inköp | 66 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 575 | 8 509 |
| Ingående avskrivningar | -7 866 | -7 553 |
| Årets förändringar | | |
| -Avskrivningar | -287 | -313 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 153 | -7 866 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>422</u> | <u>643</u> |

Not 15 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 91 | 91 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 91 | 91 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående redovisat värde, totalt | <u>91</u> | <u>91</u> |

6

Not 16 Övriga långfristiga fordringar

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 129 | 165 |
| Årets förändringar | | |
| -Avgående/tillkommande fordringar, amorteringar | 4 | -36 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 133 | 129 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Utgående redovisat värde | 133 | 129 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna intäkter | 79 | 59 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 753 | 881 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Summa | 832 | 940 |

Not 18 Checkräkningskredit

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Beviljad kredit uppgår till | 10 000 | 10 000 |

Not 19 Aktiekapital

Antal aktier: 200 st.
Kvotvärde: 1 000 SEK

Not 20 Lånestruktur och räntebindning

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 185 mkr (135 mkr). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca -10,9 mkr (-10,3 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 slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,9 år (4,0 år) och den genomsnittliga räntan under 2018 uppgår till 1,43 % (1,48 %).

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: | | |
| Skulder till kreditinstitut | 229 000 | 229 000 |
| Summa | <u>229 000</u> | <u>229 000</u> |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 2 526 | 3 063 |
| Upplupna räntekostnader | 593 | 567 |
| Upplupna löner | 489 | 469 |
| Upplupna sociala avgifter | 637 | 618 |
| Upplupen fastighetsskatt | 775 | 702 |
| Övriga poster | 1 316 | 1 674 |
| Summa | <u>6 336</u> | <u>7 093</u> |

Not 22 Eventualförpliktelser

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ansvarsförbindelser | | |
| Garantibelopp Fastigo | 180 | 172 |
| Summa eventualförpliktelser | <u>180</u> | <u>172</u> |

Not 23 Förslag till disposition beträffande vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till
förfogande stående medel:

| | |
|------------------------|------------------|
| Överkursfond | 20 900 000 |
| Balanserade vinstmedel | -19 326 134 |
| Årets vinst | 847 271 |
| | <u>2 421 137</u> |

disponeras för

i ny räkning överförs 2 421 137

Nora 2019-02-28

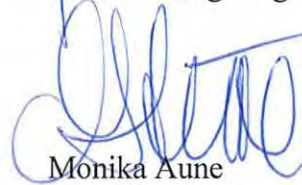

Bror-Erik Israelsson
Ordförande


Kent Nilsson


Kenneth Larsson


Monica Sundberg


Hendrik Burgering

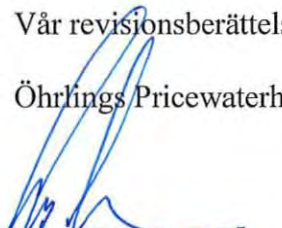

Monika Aune


Marita Simpson


Eva Henebäck
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-05.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norabostäder Aktiebolag för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norabostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2018 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 Aktiebolag.

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 Aktiebolag 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 Aktiebolag för år 2018 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 Norabostäder Aktieföretag enligt god revisionssed 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 aktieföretagslagen, 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 aktieföretagslagen.

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 aktieföretagslagen.

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.

Nora den 5 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Hans Olsson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Norabostäder Aktiebolag

Org nr 556470-7569

Jag har granskat verksamheten i Norabostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2018.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, eventuella ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Samplanering har skett med bolagets godkända revisor och en särskild granskningsredogörelse har upprättats.

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

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Nora den 5 mars 2019



Jan Kallenbäck

Av fullmäktige i Nora kommun utsedd lekmannarevisor