

Årsredovisning
för
Norabostäder Aktiebolag
556470-7569

Räkenskapsåret
2024

h

Styrelsen och verkställande direktören för Norabostäder Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 att det ibland tar längre tid att få vissa lägenheter uthyrda.

Hyresförhandlingarna för 2024 resulterade i en höjning av hyror med 5,0% från den 1 april 2024, vilket inte motsvarar årets aviserade kostnadsökningar.

Per 2024-09-03 har fastigheten Karusellen 1 belägen i anslutning till Karlsängsområdet avyttrats till Nora Fastigheter AB för en köpeskilling om 2,4 mkr med en vinst om 1,1 mkr. Avyttringen har skett baserat på marknadsvärdering utförd av externt värderingsinstitut.

Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. Under året har två lån satts om och per 2024-05-24 har ett nytt lån om 10 mkr tagit upp.

Vid årets slut finns en låneskuld på 256 Mkr hos externa kreditgivare. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 7 512 tkr (6 745 tkr).

Uthyrning

Uthyrningsgraden har varit 98,0 %. Under 2024 har omflyttning skett i 114 (130) bostäder.

Underhåll

Under året har företaget utfört underhållsåtgärder på totalt 5 811 tkr (6 397 tkr) fördelat på reparationer 2 401 tkr (2 226 tkr), inre lägenhetsunderhåll på 2 832 tkr (3 036 tkr) och fastighetsunderhåll på 578 tkr (1 135 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 14 304 tkr (17 363 tkr). Större specificerade underhållsprojekt har varit:

Renovering av altan, Karusellen 1

Reparation av kallvattenledning Soltunet, Hässjan 7

Målning av balkongräcken Gårdstigen, Gyttoorp 5:3

Reparation och målning av staket, Gyttoorp 5:3

Radonåtgärder

Lägenhetsrenoveringar

Brandtillsynåtgärder

Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 22 (23) fastigheter innehållande 667 (667) lägenheter. Lägenhetsytan omfattade 43 276 kvm (43 276 kvm) och lokalytan avseende prima lokaler uppgår till 3 293 kvm (3 761 kvm). Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade.

Investeringar

Per 2024-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 1 832 tkr i byggnader, markanläggningar och markinventarier. Aktiveringar av investeringar har under 2024 uppgått till 14 588 tkr. Av årets investeringar avser 14 304 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2024 har varit:

Utvändig målning av fasad, Hjorten 4
Byte av fönster och underhåll/målning av fasad, Korpen 4
Byte av värmekulvert Soltunet, Hässjan 7
Underhåll och målning av fasader Soltunet, Hässjan 7
Underhåll avlopp i krypgrund Soltunet, Hässjan 7
Underhåll och anpassning Soltunets förskola, Hässjan 7
Fönsterbyte, Vitsippan 2
Underhåll och målning av fasad, Vitsippan 2
Låsbyten, Gyttrorp 5:3
Takbyte vid Gårdstigen, Gyttrorp 5:3
Utvändig målning taksarg och förrådspartier Blomstermåla, Gyttrorp 5:3
Målning av fasad, r, Blomman 6
Lås och larmanläggning vid vårt kontor, Spoven 6
Utbyte av vikportar vid vårt kontor, Spoven 6
Lägenhetsrenoveringar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2025 är ännu inte avslutade. Bolaget har bl a att hantera kraftigt höjda kostnader främst för fjärrvärme och VA även för 2025.

Resultat och ekonomisk ställning

Resultatet efter finansiella poster för 2024 uppgår till -713 tkr (-1 003 tkr).

Nettoomsättningen har påverkats positivt som ett resultat av hyresförhandlingarna för 2024 som gav en höjning av hyrorna med 5,0% från den 1 april 2024. Hyreshöjningen motsvarar inte på långa vägar de kostnadsökningar bolaget haft under året.

Under året har bolaget avyttrat fastigheten Karusellen 1, vilket påverkat resultatet positivt med 1 144 tkr.

Driftskostnaderna har ökat, -1 958 tkr jämfört med f.g år. De ökade driftskostnaderna beror främst på att fjärrvärmeleverantören Solör höjde taxorna med ca 13%. Ökade värmekostnader har påverkat resultatet negativt med -378 tkr. Kommunens höjde taxan för vatten och avlopp samt sophämtning rejält, vilket gav ökade kostnader med -719 tkr resp -294 tkr. Kostnaden för el har ökat med -158 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.

Nedlagda kostnader för reparationer och underhåll är i nivå med föregående år och uppgår till -5 811 tkr (-6 397 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 2024 har detta inte varit möjligt pga de kraftigt höjda drifts-, personal- och räntekostnader.

Personalkostnaderna, -16 162 tkr (-16 964 tkr) är 802 tkr lägre än föregående år. Bolaget belastas med engångsjusteringar av pensionsåtaganden för år 2024 med -630 tkr och för 2023 med -1 803 tkr inkl. löneskatt. Personalstyrkan är reducerad med en person jämfört med 2023.

Stigande marknadsräntor har inneburit -767 tkr högre räntekostnader trots att 72% av lånen löper med bunden ränta.

Justering av uppskjuten skatteskuld har påverkar årets resultat med -283 tkr.

Bolaget har en synlig soliditet på 10,6%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 34,8 %.

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 2024-2029, 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.

	Kund	Fastighet	Ekonomi	Medarbetare	Hållbarhet
Mål	Nöjda och trogna kunder	Balans utbud/ efterfrågan	Hållbar ekonomi	Nöjda, kompetenta och engagerade medarbetare	Minskad negativ klimatpåverkan
	Boende för olika kund-grupper	Ökat investerings-utrymme			Socialt ansvarstagande hyresvärd

Mät- punkt	Kundnöjdhet genomförda enkäter Mål: 3 st	Underhåll 2023 Tot:23,8 mkr Kr/m2: 505 kr	Direkt- avkastning enligt ägar- direktiv >5%	Utbildningsdagar per medarbetare >2 dagar	Värmeförbrukning klimatkor, årlig minskning kwh/m2 2023: 155,8
	Leverans- säkerhet i ärenden Mål: 75%	Vår andel av hyresrätter i Nora:>33%	Ränte- bindningstid 2-5 år	Sjukfrånvaro korttids <4%	El klimatkorr, Årlig minskning kwh/m2 2023: 19,9
	Information i media Mål: 3 st/år	Uthyrnings- grad>98%	Andel kapital- förfall inom ett år <40%	Medarenkät Genomföra egen	Vattenförbrukning Årlig minskning m3/m2 2023: 1,37
	Genomförda bostadsmöten >4 st/år	Omflyttning rullande 12 mån mål:15-25%	Soliditet >10%		Antal prao, praktikanter, nystarts- jobb mål > 3 st
			Andel hyres- avier på papper <37%		
Resultat	Kundnöjdhet genomförda enkäter Utfall: 3 st	Underhåll 2024 Tot:20,1 mkr Kr/m2: 432 kr	Direkt- avkastning Utfall: 6,3%	Utbildningsdagar per medarbetare Utfall: 3 dagar	Värmeförbrukning. Utfall 2024: 154,3
	Leverans- säkerhet i Ärenden Utfall: 81%	Vår andel av hyresrätter i Nora: 32%	Ränte- bindningstid 2,9 år	Sjukfrånvaro Korttids Utfall: 4%	Elförbrukning Utfall 2024: 19,3
	Information i media: Utfall: 2 st	Uthyrnings- grad Utfall: 98%	Andel kapital- förfall inom ett år: 18%	Medarbetarrnkät Utfall: Ej genomförd	Vattenförbrukning Utfall 2024: 1,37
			Soliditet Utfall: 10,6%		Antal prao, praktikanter, nystarts- jobb. Utfall: 1
	Genomförda bostadsmöten: Utfall: 0 st	Omflyttning rullande 12 mån Utfall: 17%	Andel hyres- avier på papper Utfall: 42,2%		

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	53 209	49 902	48 313	47 183	44 655
Förvaltningsnetto	17 300	15 781	16 069	17 098	14 744
Förvaltningsnetto/kvm	371	336	342	364	313
Resultat efter finansiella poster	-713	-1 003	802	2 646	-1 143
Balansomslutning	304 199	300 260	293 388	290 830	290 025
Genomsnittligt antal anställda	19	20	22	22	22
Soliditet (%)	10,6	11,0	11,7	11,5	10,8
Direktavkastning på totalt kap. (%)	5,7	5,3	5,5	5,9	5,2

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	-16 407	-1 101	33 167
Disposition enligt beslut av årsstämman:					-1 101	1 101	0
Årets resultat						-982	-982
Belopp vid årets utgång	200	24 675	4 900	20 900	-17 508	-982	32 185

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-17 507 791
överkursfond	20 900 000
årets förlust	-981 915
	2 410 294
disponeras så att i ny räkning överföres	2 410 294

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

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	53 209	49 902
Övriga rörelseintäkter	3	12 633	12 803
		65 842	62 705
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-22 935	-20 977
Underhållskostnader		-5 811	-6 397
Övriga externa kostnader	5	-4 012	-3 255
Personalkostnader	6	-16 162	-16 964
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-10 305	-9 661
Övriga rörelsekostnader		-258	0
		-59 483	-57 254
Rörelseresultat		6 359	5 451
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		440	291
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 512	-6 745
		-7 072	-6 454
Resultat efter finansiella poster		-713	-1 003
Resultat före skatt		-713	-1 003
Skatt på årets resultat		14	14
Övriga skatter	8	-283	-112
Årets resultat		-982	-1 101

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

9

365

469

365

469

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

280 511

275 197

Maskiner och inventarier

11

542

473

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12

1 832

4 131

282 885

279 801

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

13

40

40

Andra långfristiga fordringar

14

191

152

231

192

Summa anläggningstillgångar

283 481

280 462

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 420

2 959

Aktuella skattefordringar

36

239

Övriga fordringar

878

604

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

574

1 401

2 908

5 203

Kassa och bank

15

17 809

14 597

Summa omsättningstillgångar

20 717

19 800

SUMMA TILLGÅNGAR

304 198

300 262

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

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

-17 508

-16 407

Årets resultat

-982

-1 101

2 410

3 392

Summa eget kapital

32 185

33 167

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

2 061

1 778

Summa avsättningar

2 061

1 778

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19

256 000

246 000

Summa långfristiga skulder

256 000

246 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 648

10 822

Övriga skulder

792

123

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

7 512

8 372

Summa kortfristiga skulder

13 952

19 317

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

304 198

300 262

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

21

-713

-1 003

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

9 417

9 235

Betald skatt

14

14

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

8 718

8 246

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

1 539

-1 436

Förändring av kortfristiga fordringar

756

-678

Förändring av leverantörsskulder

-5 174

4 631

Förändring av kortfristiga skulder

-189

232

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 650

10 995

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

0

-398

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-14 799

-17 365

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

2 400

439

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-39

-15

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-12 438

-17 339

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

10 000

10 000

Amortering av lån

0

-7 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

10 000

3 000

Årets kassaflöde

3 212

-3 344

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

14 597

17 941

Likvida medel vid årets slut

17 809

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
- Hyresgäst Anpassningar	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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse 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 (ränteswappar) 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 provas 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 nettoredovisas 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

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

	2024	2023
Nettoomsättningen, fördelad		
Hyror, bostäder	49 041	46 740
Hysesbortfall bostäder	-891	-809
Hysesrabatter bostäder	-766	-1 033
Hyror lokaler	4 214	3 652
Hysesbortfall lokaler	-115	-149
Hysesrabatter lokaler	-15	-19
Hyror garage och p-platser	1 349	1 244
Hysesbortfall garage och p-platser	-257	-245
Övriga intäkter	649	521
	53 209	49 902

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	1 144	426
Fakturerad drift- och administrativ förvaltning Nora		
Fastigheter AB	10 992	10 879
Lönebidrag samt ersättning för sjuklönekostnader	496	564
Erhållet elprisstöd	0	528
Erhållet stöd installation elbilsladdning	0	337
Erhållet skadestånd	0	68
	12 632	12 802

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsservice	2 698	2 144
Vattenförbrukning	4 565	3 846
Värmeförbrukning	9 955	9 577
Elförbrukning	2 360	2 202
Sophantering	1 642	1 348
Övriga driftkostnader	1 715	1 860
	22 935	20 977

R

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.

	2024	2023
PWC		
Revisionsuppdrag	135	135
Övriga tjänster	23	29
	158	164

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	12	13
	19	20

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 143	1 101
Övriga anställda	8 756	8 752
	9 899	9 853

Sociala kostnader

Pensionskostnader verkställande direktör	78	709
Pensionskostnader för övriga anställda	1 618	1 567
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 533	3 621
	5 229	5 897

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

15 128	15 750
---------------	---------------

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 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-6 630	-5 911
Borgensavgift	-882	-834
	-7 512	-6 745

Not 8 Övriga skatter

	2024	2023
Uppskjuten skattekostnad		
Förändring av uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	-283	-112
Totalt redovisad skatt	-283	-112

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-713		-1 003
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	147	20,60	207
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-68,17	-486	-31,80	-319
Ej skattepliktiga intäkter	0,42	3		
Skatteeffekt av kostnader som skall dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	447,99	3 194	280,16	2 810
Skatteeffekt av skattemässig korrigering av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	-88,79	-633	-50,55	-507
Skatteeffekt av avyttring av fastighet	-1,68	-12		
Skatt på förändring av temporära skillnader	-350,09	-2 496	-229,61	-2 303
Skatteeffekt av framtida skattereduktion inventarietköp			0,00	0
Redovisad effektiv skatt	-39,71	-283	-11,20	-112

Not 9 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	519	121
Omklassificeringar	0	398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	519	519
Ingående avskrivningar	-50	-6
Årets avskrivningar	-104	-44
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154	-50
Utgående redovisat värde	365	469

R

Avser balanserade kostnader IT-system fastighetssystem samt för energianalys

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	415 589	400 986
Försäljningar/utrangeringar	-3 047	-13
Omklassificeringar	16 838	14 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	429 380	415 589
Ingående avskrivningar	-130 830	-121 424
Försäljningar/utrangeringar	1 534	0
Årets avskrivningar	-10 011	-9 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 307	-130 830
Ingående uppskrivningar	29 310	30 274
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-958	-964
Utgående ackumulerade uppskrivningar	28 352	29 310
Ingående nedskrivningar	-38 872	-39 813
Återförda nedskrivningar	959	941
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-37 913	-38 872
Utgående redovisat värde	280 512	275 197
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	280 510	275 197
Verkligt värde	445 200	467 500

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Bedömning för 2024 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 6,50-9,2% 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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 706	5 706
Inköp	260	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 966	5 706
Ingående avskrivningar	-5 232	-5 044
Årets avskrivningar	-191	-188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 423	-5 232
Utgående redovisat värde	543	474

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 131	1 382
Inköp	14 588	17 763
Omklassificeringar	-16 887	-15 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 832	4 131
Utgående redovisat värde	1 832	4 131

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152	137
Tillkommande fordringar	39	15
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191	152
Utgående redovisat värde	191	152

Not 15 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000	5 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0



Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier	200	1 000
	200	

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

ansamlad förlust	-17 507 791
överkursfond	20 900 000
årets förlust	-981 915
	2 410 294
disponeras så att i ny räkning överföres	2 410 294
	2 410 294

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark		-14 268	-14 268
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	12 207		12 207
Netto skuld	12 207	-14 268	-2 061

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

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	-11 772	-2 496	-14 268
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	9 994	2 213	12 207
	-1 778	-283	-2 061

Den gällande skattesatsen är 20,6%. Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och underskottsavdrag har beräknats med skattesatsen 20,6%.

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 230 mkr (195 mkr). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 4,4 mkr (f år: övervärde 5,5 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 2,9 år (2,9 år) och den genomsnittliga räntan under 2024 uppgår till 2,31 % (2,78 %).

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	-256 000	-246 000
	-256 000	-246 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 352	3 130
Upplupna räntekostnader	381	691
Upplupna semesterlöner	818	771
Upplupna sociala avgifter	1 011	1 087
Övriga poster	1 950	2 693
	7 512	8 372

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	10 305	9 661
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 144	-426
Förlust vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	256	0
	9 417	9 235

Not 22 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantibelopp Fastigo	195	195
	195	195

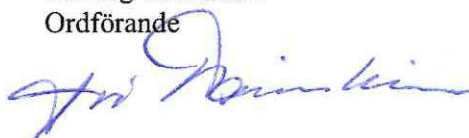
Nora 2025-03-03



Solveig Oskarsson
Ordförande



Marita Simpson



Ari Kainulainen



Bengt Svensson



Johannes Kärki



Staffan Kloth



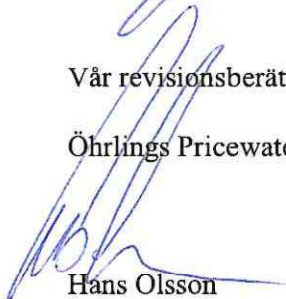
Ulf Skoglöf



Alexander Larsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers 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 2024.

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 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 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 2024 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 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-06 15:32:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Hans Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Norabostäder Aktiebolag

Org nr 556470-7569

Jag har granskat verksamheten i Norabostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2024.

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 revisionssed 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 6 mars 2025



Jan Kallenbäck

Av fullmäktige i Nora kommun utsedd lekmannarevisor