

Årsredovisning
för
Norabostäder Aktiebolag

556470-7569

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen och verkställande direktören för Norabostäder Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

Hysesförhandlingarna för 2025 resulterade i en höjning av hyror med 5,0% från den 1 april 2025, vilket inte motsvarar årets aviserade kostnadsökningar.

Bolaget har ny VD sedan februari 2025. Tf VD Alexander Larsson tillträdde rollen som bolagets ordinarie VD under december 2025.

Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. Under året har ett lån satts om och totala låneskulden är oförändrad under året.

Vid årets slut finns en låneskuld på 256 Mkr hos externa kreditgivare. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 6 609 tkr (7 512 tkr).

Uthyrning

Uthyrningsgraden har varit 97,9 % (98,0%). Under 2025 har omflyttning skett i 114 (114) bostäder.

Underhåll

Under året har företaget utfört underhållsåtgärder på totalt 4 186 tkr (5 811 tkr) fördelat på reparationer 2 214 tkr (2 401 tkr), inre lägenhetsunderhåll på 1 862 tkr (2 832 tkr) och fastighetsunderhåll på 110 tkr (578 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 4 300 tkr (14 304 tkr). Större specificerade underhållsprojekt har varit lägenhetsrenoveringar och brandtillsynåtgärder.

Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 22 (22) fastigheter innehållande 663 (663) lägenheter. Lägenhetsytan omfattade 42 945 kvm (42 945 kvm) och lokalytan avseende prima lokaler uppgår till 4 229 kvm (3 293 kvm). Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade.

Investeringar

Per 2025-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 451 tkr i byggnader, markanläggningar och markinventarier. Aktiveringar av investeringar har under 2025 uppgått till 6 504 tkr. Av årets investeringar avser 4 300 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2025 har varit:

Takbyte vid tvättstugan Soltunet, Hässjan 7
Installation av solpaneler vid tvättstugan Soltunet, Hässjan 7
Utrustning för mätning av innertemperaturer och vattenförbrukning Soltunet, Hässjan 7
Underhåll och målning av fasad, Vitsippan 2
Låsbyten, Gyttopp 5:3
Utrustning för mätning av innertemperaturer, Gyttopp 5:3
Takbyte vid Kålmasken, Gyttopp 5:3
Utbyte av fasadpanel samt takbyte vid tvättstuga/panncentral, Gyttopp 5:3
Målning av svarta trädetaljer på fasad vid vårt kontor, Spoven 6
Utbyte av vikportar vid vårt kontor, Spoven 6
Lägenhetsrenoveringar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2026 är ännu inte avslutade. Bolaget har bl a att hantera kraftigt höjda kostnader främst för fjärrvärme, VA och sophantering även för 2026.

Resultat och ekonomisk ställning

Resultatet efter finansiella poster för 2025 uppgår till 5 343 tkr (-713 tkr). Årets resultat har påverkats positivt av upplösning av tidigare gjord nedskrivning om 5 363 tkr. Nettoomsättningen har påverkats positivt som ett resultat av hyresförhandlingarna för 2025 som gav en höjning av hyrorna med 5,0% från den 1 april 2025. Bolaget har en fortsatt god uthyrningsgrad, bara marginellt lägre än 2024.

Hyreshöjningarna för de tre senaste åren motsvarar inte på långa vägar de kostnadsökningar bolaget haft och har bidragit till en ansträngd ekonomisk situation. Bolaget ser särskilt stora utmaningar för fastigheterna i Gyttopp då dessa omfattas av byggnadsminnesmärkning som innebär fördyringar samt stora begränsningar i vilka underhålls- och energibesparande åtgärder som är möjlig att genomföra.

Driftskostnaderna har ökat, -1 812 tkr jämfört med f.g år. De ökade driftskostnaderna beror främst på att fjärrvärmeleverantören Solör höjde taxorna med ca 22%. Trots gynnsam väderlek och minskad förbrukning har ökade värmekostnader påverkat resultatet negativt med -679 tkr. Kommunens höjde taxan för vatten och avlopp samt sophämtning rejält, vilket gav ökade kostnader med -665 tkr resp -573 tkr. Kostnaden för el har ökat med -47 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 betydligt lägre än föregående år och uppgår till -4 186 tkr (-5 811 tkr). Bolagets ansträngda ekonomiska situation har gjort att bolaget de senaste åren successivt fått dra ner på underhållsåtgärderna. Underhållet är på 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 2024-2025 har detta inte varit möjligt pga de kraftigt höjda driftskostnaderna.

Personalkostnaderna, -17 077 tkr (-16 162 tkr) är -915 tkr högre än föregående år. Förändringen förklaras i huvudsak av de årliga löneförhandlingarna, utökning av personalstyrkan med en snickare samt kostnader för rekryteringsprocess för ny VD.

Sjunkande marknadsräntor har inneburit 903 tkr lägre räntekostnader trots att 72% av lånen löper med bunden ränta.

Justering av uppskjuten skatteskuld har påverkar årets resultat med - 1 369 tkr.

Bolaget har en synlig soliditet på 11,7%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 35,2 %.

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 2025-2030, har en tydliga koppling till Nora kommuns vision. Affärsplanen anger fem fokusområden för verksamheten, Kund - Fastighet - Ekonomi - Medarbetare - Hållbarhet. Mål, aktiviteter och mått på målpuppfyllelse 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 2024 Tot:20,1 mkr Kr/m2: 426 kr	Direkt-avkastning enligt ägar-direktiv >5%	Utbildningdagar per medarbetare >2 dagar	Värmeförbrukning klimatkorr, årlig minskning kwh/m2 Mål: 169,9
	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 Mål: 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 Mål: 1,5
	Genomförda bostadsmöten >4 st/år	Omflyttning rullande 12 mån mål:15-25%	Soliditet >10%		Antal prao, praktikanter, nystarts-jobb mål > 2 st
			Andel hyres-avier på papper <40%		

Resultat	Kundnöjdhet genomförda enkäter Utfall: 3 st	Underhåll 2025 Tot:8,5 mkr Kr/m2: 180 kr	Direkt-avkastning Utfall: 5,9%	Utbildningsdagar per medarbetare Utfall: 1 dag	Värmeförbrukning. Utfall 2025: 164,2
	Leverans-säkerhet i Ärenden Utfall: 78%	Vår andel av hyresrätter i Nora: 33%	Ränte-bindningstid 3,0 år	Sjukfrånvaro Korttids Utfall: 3,8%	Elförbrukning Utfall 2025: 19,8
	Information i media: Utfall: 3 st	Uthyrnings-grad Utfall: 97,9%	Andel kapital-förfall inom ett år: 35%	Medarbetarrnkät Utfall: Ej genomförd	Vattenförbrukning Utfall 2025: 1,36
			Soliditet Utfall: 11,7%		Antal prao, praktikanter, nystarts-jobb. Utfall: 2
	Genomförda bostadsmöten: Utfall: 4 st	Omflyttning rullande 12 mån Utfall: 19%	Andel hyres-avier på papper Utfall: 36%		

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)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	55 260	53 209	49 902	48 313	47 183
Förvaltningsnetto	18 259	17 381	15 781	16 069	17 098
Förvaltningsnetto/kvm	387	373	336	342	364
Resultat efter finansiella poster	5 343	-713	-1 003	802	2 646
Balansomslutning	310 124	304 199	300 260	293 388	290 830
Genomsnittligt antal anställda	20	19	20	22	22
Soliditet (%)	11,7	10,6	11,0	11,7	11,5
Direktavkastning på totalt kap. (%)	5,9	5,8	5,3	5,5	5,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200	24 675	4 900	20 900	-17 508	-982	32 185
Disposition enligt beslut av årsstämman:					-982	982	0
Årets resultat						3 986	3 986
Belopp vid årets utgång	200	24 675	4 900	20 900	-18 490	3 986	36 171

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-18 489 705
överkursfond	20 900 000
årets vinst	3 985 798
	6 396 093

disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 396 093

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

h

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	2	55 260	53 209
Övriga rörelseintäkter	3	12 563	12 633
		67 823	65 842
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-24 747	-22 935
Underhållskostnader		-4 186	-5 811
Övriga externa kostnader	5	-4 206	-4 012
Personalkostnader	6	-17 077	-16 162
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-5 946	-10 305
Övriga rörelsekostnader		-94	-258
		-56 256	-59 483
Rörelseresultat		11 567	6 359
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		385	440
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 609	-7 512
		-6 224	-7 072
Resultat efter finansiella poster		5 343	-713
Resultat före skatt		5 343	-713
Skatt på årets resultat		12	14
Övriga skatter	8	-1 369	-283
Årets resultat		3 986	-982

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

9

261

365

261

365

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

281 231

280 511

Maskiner och inventarier

11

390

542

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12

451

1 832

282 072

282 885

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

13

40

40

Andra långfristiga fordringar

14

154

191

194

231

Summa anläggningstillgångar

282 527

283 481

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 709

1 420

Aktuella skattefordringar

466

36

Övriga fordringar

721

878

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

938

574

3 834

2 908

Kassa och bank

15

23 764

17 809

Summa omsättningstillgångar

27 598

20 717

SUMMA TILLGÅNGAR

310 125

304 198

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

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

-18 490

-17 508

Årets resultat

3 986

-982

6 396

2 410

Summa eget kapital

36 171

32 185

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

3 430

2 061

Summa avsättningar

3 430

2 061

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19

256 000

256 000

Summa långfristiga skulder

256 000

256 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 290

5 648

Övriga skulder

924

792

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

8 310

7 512

Summa kortfristiga skulder

14 524

13 952

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

310 125

304 198

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01

-2025-12-31

2024-01-01

-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

5 343

-713

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

21

6 040

9 417

Betald skatt

12

14

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

11 395

8 718

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-289

1 539

Förändring av kortfristiga fordringar

-637

756

Förändring av leverantörsskulder

-356

-5 174

Förändring av kortfristiga skulder

927

-189

Kassaflöde från den löpande verksamheten

11 040

5 650

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-5 122

-14 799

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

2 400

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-39

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

37

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-5 085

-12 438

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

10 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

10 000

Årets kassaflöde

5 955

3 212

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

17 809

14 597

Likvida medel vid årets slut

23 764

17 809

[Handwritten signature]

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter

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

Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag

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

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

Försäkringsersättningar

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

Offentliga bidrag

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

Immateriella tillgångar

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

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Avskrivningstid
5 år

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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

Finansiella instrument

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

2

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

	2025	2024
Nettoomsättningen, fördelad		
Hyror, bostäder	51 542	49 041
Hyresbortfall bostäder	-1 118	-891
Hyresrabatter bostäder	-765	-766
Hyror lokaler	4 071	4 214
Hyresbortfall lokaler	-170	-115
Hyresrabatter lokaler	-17	-15
Hyror garage och p-platser	1 478	1 349
Hyresbortfall garage och p-platser	-228	-257
Övriga intäkter	467	649
	55 260	53 209

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 144
Fakturerad drift- och administrativ förvaltning Nora		
Fastigheter AB	11 571	10 992
Lönebidrag samt ersättning för sjuklönekostnader	521	496
Fakturerat snickeritjänster Nora Fastigheter AB	471	0
	12 563	12 632

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsservice	2 263	2 698
Vattenförbrukning	5 230	4 565
Värmeförbrukning	10 634	9 955
Elförbrukning	2 407	2 360
Sophantering	2 215	1 642
Övriga driftkostnader	1 999	1 715
	24 748	22 935

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.

	2025	2024
PWC/Cedra		
Revisionsuppdrag PWC	0	135
Revisionsuppdrag Cedra	114	0
Övriga tjänster PWC	21	23
Övriga tjänster Cedra	56	0
	191	158

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	13	12
	20	19
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 027	1 143
Övriga anställda	9 979	8 756
	11 006	9 899
Sociala kostnader		
Pensionskostnader verkställande direktör	75	78
Pensionskostnader för övriga anställda	1 009	1 618
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 698	3 533
	4 782	5 229
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	15 788	15 128

För styrelsen finns inga pensionskostnader. VD omfattas av normal pensionsplan liksom övriga anställda. 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	25 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	60 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	-5 713	-6 630
Borgensavgift	-896	-882
	-6 609	-7 512

Not 8 Övriga skatter

	2025	2024
Uppskjuten skattekostnad		
Förändring av uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	-1 369	-283
Totalt redovisad skatt	-1 369	-283

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 343		-713
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 101	20,60	147
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	5,41	-289	-68,17	-486
Ej skattepliktiga intäkter	-20,70	1 106	0,42	3
Skatteeffekt av kostnader som skall dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	-21,82	1 166	447,99	3 194
Skatteeffekt av skattemässig korrigering av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	15,65	-836	-88,79	-633
Skatteeffekt av avyttring av fastighet	0,00	0	-1,68	-12
Skatt på förändring av temporära skillnader	26,48	-1 415	-350,09	-2 496
Redovisad effektiv skatt	25,62	-1 369	-39,71	-283

Not 9 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	519	519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	519	519
Ingående avskrivningar	-154	-50
Årets avskrivningar	-104	-104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258	-154
Utgående redovisat värde	261	365

Avser balanserade kostnader IT-system fastighetssystem samt för energianalys

h

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	429 380	415 589
Försäljningar/utrangeringar	-201	-3 047
Omklassificeringar	6 504	16 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 683	429 380
Ingående avskrivningar	-139 307	-130 830
Försäljningar/utrangeringar	107	1 534
Årets avskrivningar	-10 886	-10 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 086	-139 307
Ingående uppskrivningar	28 352	29 310
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 012	-958
Utgående ackumulerade uppskrivningar	27 340	28 352
Ingående nedskrivningar	-37 913	-38 872
Försäljningar/utrangeringar	5 363	
Återförda nedskrivningar	845	959
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-31 705	-37 913
Utgående redovisat värde	281 232	280 512
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	281 232	280 510
Verkligt värde	446 546	445 200

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Bedömning för 2025 har gjorts i programmet MSCI Property Intel. 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 6,2-9,2% 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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 966	5 706
Inköp	0	260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 966	5 966
Ingående avskrivningar	-5 423	-5 232
Årets avskrivningar	-152	-191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 575	-5 423
Utgående redovisat värde	391	543

h

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 832	4 131
Inköp	5 123	14 588
Omklassificeringar	-6 504	-16 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	451	1 832
Utgående redovisat värde	451	1 832

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	191	152
Tillkommande fordringar	0	39
Avgående fordringar	-37	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154	191
Utgående redovisat värde	154	191

Not 15 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
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

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

ansamlad förlust	-18 489 705
överkursfond	20 900 000
årets vinst	3 985 798
	6 396 093
disponeras så att i ny räkning överföres	6 396 093
	6 396 093

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark		-15 683	-15 683
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	12 253		12 253
Netto skuld	12 253	-15 683	-3 430

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

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	-14 268	-1 415	-15 683
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	12 207	46	12 253
	-2 061	-1 369	-3 430

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 200 mkr (230 mkr). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 2,5 mkr (f år: övervärde 4,4 mkr) i avtalen.

Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i för tid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,0 år (2,9 år) och den genomsnittliga räntan under 2025 uppgår till 2,09 % (2,31 %).

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	-256 000	-256 000
	-256 000	-256 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 899	3 352
Upplupna räntekostnader	473	381
Upplupna semesterlöner	902	818
Upplupna sociala avgifter	905	1 011
Övriga poster	2 131	1 950
	8 310	7 512

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

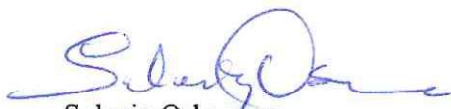
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	11 309	10 305
Återförd nedskrivning	-5 363	0
Utrangeringar	94	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-1 144
Förlust vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	0	256
	6 040	9 417

Not 22 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Garantibelopp Fastigo	218	195
	218	195

Årsredovisningen beslutades 2026-02-13.

Nora 2026-03-02



Solveig Oskarsson
Ordförande



Marita Simpson



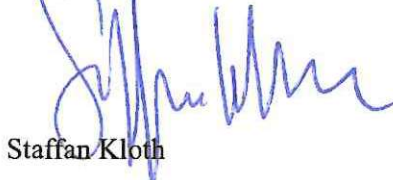
Ari Kainulainen



Bengt Svensson



Johannes Kärki



Staffan Kloth



Ulf Skoglöf



Alexander Larsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-06

Cedra Sverige 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 2025.

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 2025 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 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 2025 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. 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/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den

Cedra Sverige AB 2026-03-06


Hans Olsson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Norabostäder Aktiebolag

Org. nr 556470-7569

Jag har granskat verksamheten i Norabostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2025.

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 2026



Jan Kallenbäck

Av fullmäktige i Nora kommun utsedd lekmannarevisor