

Årsredovisning

för

Norabostäder Aktiebolag

556470-7569

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för Norabostäder Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 under året varit påverkad av Corona-pandemin. Bolaget har vidtagit försiktighetsåtgärder och begränsat fysiska möten med hyresgäster och personal. Sjukfrånvaron hos personalen har varit högre än normalt delvis till följd av pandemin.

I Gyttorp har bolaget investerat för anpassning av lokaler till kommunalt gruppboende med inflyttning våren 2021.

Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. Omsättning av lån har gjorts under året. Vid årets slut finns en låneskuld på 243 Mkr hos externa kreditgivare. Amorteringar eller nya upptagna lån har inte skett under året. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 4425 tkr.

Uthyrning

Uthyrningsgraden har varit ca 98 %. Under 2021 har omflyttning skett i 123 (106) bostäder.

Underhåll

Under året har företaget utfört underhållsåtgärder på totalt 5 376 tkr (5 696 tkr) fördelat på reparationer 1 930 tkr (1 754 tkr), inre lägenhetsunderhåll på 2 545 tkr (3 005 tkr) och fastighetsunderhåll på 901 tkr (937 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 4 954 tkr (6 797 tkr). Större specificerade underhållsprojekt har varit:

Lokalanpassningar, Gyttorp 5:3
Utbyte av armaturer, Blomman 6
Utbyte av termostatventiler, Hässjan 7
Utbyte till energieffektiv belysning i flera trapphus
Utbyte av låssystem, Hjorten 4 och Poppeln 11
Takbyte förrådshus, Väduren 2-4
Lägenhetsrenoveringar
Brandtillsynåtgärder

Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 25 (25) fastigheter innehållande 667 (667) lägenheter. Lägenhetsytan omfattade 43 276 kvm (43 276 kvm) och lokalytan avseende prima lokaler uppgår till 3 761 kvm (3 761 kvm). Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade.

Investeringar

Per 2021-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 383 tkr i byggnader och markanläggningar. Aktiveringar av investeringar har under 2021 uppgått till 7 318 tkr. Av årets investeringar avser 4 954 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2021 har varit:

Utbyte av lägenhetsdörrar, Granen 9

Takbyte, Pelikan

Utvändig målning fönster, dörrar och plåtdetaljer, Skolmästaren 1

Utbyte av fönster och dörrar vid Gästgivarevägen, Gyttorp 5:3

Utbyte av fönster och dörrar, utbyte av panel och målning vid Karl Nilssons Väg, Gyttorp 5:3

Hyresgästanpassning till gruppbostad vid Torget 1, Gyttorp 5:3

Utbyte av tre garageportar samt asfaltering på gården, Spoven 6

Lägenhetsreoveringar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2022 resulterade i en höjning av hyror med 2,0% från den 1 april 2022.

Resultat och ekonomisk ställning

Resultatet efter finansiella poster för 2021 uppgår till 2 647 tkr (-1 143 tkr).

Nettoomsättningen har påverkats positivt genom inflytt 1 december 2020 i nybyggda lägenheter vid fastigheten Gullvivan 9 samt inflytt 1 mars 2021 i gruppbostad vid Gyttorp 5:3 som varit vakant under 2020. Hyresförhandlingarna för 2021 resulterade i en höjning av hyrorna med 1,5% från den 1 april 2021.

Under året har bolaget avyttrat tre bostadsrätter och två fordon, vilket påverkat resultatet positivt med 1106 tkr.

Driftkostnaderna har ökat väsentligt, -2 163 tkr jämfört med f.g år. Kommunens höjning av taxan för vatten och avlopp gav ökade kostnader med - 992 tkr. Kostnaden för uppvärmning har ökat med -708 tkr.

På grund av pandemin blev 2020 års avtals- och löneförhandlingar försenade och blev klara först i december 2020. Löneförhandlingar 2021 uteblev som ett resultat av 2020 års försening och någon årlig lönejustering har därför inte belastat resultatet för 2021. Bolaget har erhållit återbetalning från FORA avseende överkapitalisering i AFA-försäkringen med 296 tkr.

Gynnsamt ränteläge har inneburit låga räntekostnader.

Bolaget har en synlig soliditet på 11,5%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 38,6 %.

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.

Bolagets affärsplan för åren 2022-2027, har en tydliga koppling till Nora kommuns vision. Affärsplanen anger fem fokusområden för verksamheten, Kund - Fastighet - Ekonomi - Medarbetare - Miljö. Mål, aktiviteter och mått på måloppfyllelse har fastställts varje fokusområde. Nöjd kund och medarbetarindex mäts vartannat år, varför utfall avser senaste mätning. Bostadsmöten och utbildningar har inte kunnat genomföras enligt plan pga pandemin.

	Kund	Fastighet	Ekonomi	Medarbetare	Miljö
Mål	Nöjda och trogna kunder	Balans utbud/ efterfrågan	Hållbar ekonomi	Nöjda, kompetenta och engagerade medarbetare Låg sjukfrånvaro	Minskad negativ klimatpåverkan
Mät- punkt	Uthyrningsgrad >98%	Underhåll 2020 Tot:12,5 mkr Kr/m2: 271 kr	Direktavkastning >5%	Utbildningsdagar per medarbetare >4 dagar	Värmeförbrukning klimatkorr, årlig minskning mål 2021: Uppg. saknas
	Omflyttning 15-25%	Lånsiktig utvecklingsplan 2 fastigheter/år	Räntebindningstid 2-5 år	Sjukfrånvaro <2%	El klimatkorr, Årlig minskning mål 2021: 22,0 kWh/m2
	Nöjd kund Serviceindex: >81,2% Produktindex: >77,3% Genomförda bostadsmöten >6 st/år		Andel kapitalförfall inom ett år <40%	Medarbetarindex >87,9	Miljöförbättrande åtgärder >2 st/år
Resultat	Uthyrningsgrad: 98,4%	Underhåll 2021 Tot:10,3 mkr Kr/m2: 220 kr	Direktavkastning 5,9%	Utbildningsdagar per medarbetare 1,6 dagar	Värmeförbrukning. 2021: Uppgift saknas
	Omflyttning: 16%	Utvecklingsplan Ej genomfört	Räntebindningstid 3,5 år	Sjukfrånvaro 7,4%	Elförbrukning 2021: 22,8 kWh/m2
	Nöjd kund Serviceindex: 83,0% Produktindex 79,2% Genomförda bostadsmöten: 2 st		Andel kapitalförfall inom ett år: 18%	Medarbetarindex 91,8%	Miljöförbättrande åtgärder: 2 st Närvarostyrd trapphusbelysning Byte termostater Soltunet Uppkopplad styr- och reglerutrustning

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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	47 183	44 655	45 727	44 839	44 391
Förvaltningsnetto	17 098	14 744	14 888	14 568	14 622
Förvaltningsnetto/kvm	364	313	322	314	316
Resultat efter finansiella poster	2 646	-1 143	317	959	1 310
Balansomslutning	290 830	290 025	274 426	274 837	273 288
Genomsnittligt antal anställda	22	22	22	22	22
Soliditet (%)	11,5	10,8	11,8	11,7	11,5
Direktavkastning på totalt kap. (%)	5,9	5,2	5,4	5,3	5,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie-	Uppskriv-	Reserv-	Överkurs-	Balanserat	Årets	Totalt
	kapital	ningsfond	fond	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	200	24 675	4 900	20 900	-18 312	-917	31 446
Årets resultat						2 111	2 111
Belopp vid årets utgång	200	24 675	4 900	20 900	-18 312	1 194	33 557

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-19 228 604
överkursfond	20 900 000
årets vinst	2 110 671
	3 782 067

disponeras så att
i ny räkning överföres 3 782 067

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	2	47 183	44 655
Övriga rörelseintäkter	3	11 502	10 242
		58 685	54 897
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-18 105	-15 942
Underhållskostnader		-5 376	-5 696
Övriga externa kostnader	5	-3 609	-3 898
Personalkostnader	6	-15 308	-15 238
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 238	-10 783
		-51 636	-51 557
Rörelseresultat		7 049	3 340
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 425	-4 500
		-4 402	-4 483
Resultat efter finansiella poster		2 647	-1 143
Resultat före skatt		2 647	-1 143
Övriga skatter	8	-536	226
Årets resultat		2 111	-917

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	274 795	275 639
Maskiner och inventarier	10	778	629
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	383	1 365
		275 956	277 633

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40	90
Andra långfristiga fordringar	13	129	172
		169	262
Summa anläggningstillgångar		276 125	277 895

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 163	1 288
Aktuella skattefordringar		31	104
Övriga fordringar		291	395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		324	391
		1 809	2 178

Kassa och bank

	14	12 896	9 950
Summa omsättningstillgångar		14 705	12 128

SUMMA TILLGÅNGAR

290 830

290 023

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15, 16

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

-19 229

-18 312

Årets resultat

2 111

-917

3 782

1 671

Summa eget kapital

33 557

31 446

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

17

1 554

1 018

Summa avsättningar

1 554

1 018

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

243 000

243 000

Summa långfristiga skulder

243 000

243 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 905

6 145

Övriga skulder

710

708

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

8 104

7 706

Summa kortfristiga skulder

12 719

14 559

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

290 830

290 023

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 646	-1 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	8 132	10 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		10 778	9 567
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		125	-125
Förändring av kortfristiga fordringar		244	741
Förändring av leverantörsskulder		-2 240	1 364
Förändring av kortfristiga skulder		397	1 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 304	12 925
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 641	-36 739
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		794	253
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-14
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		488	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 359	-36 500
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	14 000
Årets kassaflöde		2 945	-9 575
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 950	19 525
Likvida medel vid årets slut		12 895	9 950

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.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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

Finansiella instrument

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswapar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och 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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

	2021	2020
Nettoomsättningen, fördelad		
Hyror, bostäder	44 507	42 679
Hysesbortfall bostäder	-700	-646
Hysesrabatter bostäder	-755	-682
Hyror lokaler	3 313	3 798
Hysesbortfall lokaler	-334	-1 616
Hysesrabatter lokaler	-90	-40
Hyror garage och p-platser	952	850
Hysesbortfall garage och p-platser	-96	-90
Övriga intäkter	391	285
Aktiverat arbete för egen räkning	-4	119
	47 184	44 657

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	1 106	73
Fakturerad drift- och administrativ förvaltning Nora		
Fastigheter AB	9 452	9 169
Lönebidrag samt ersättning för sjuklönekostnader	943	1 000
	11 501	10 242

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsservice	2 062	2 000
Vattenförbrukning	3 308	2 316
Värmeförbrukning	7 746	7 038
Elförbrukning	1 886	1 719
Sophantering	1 041	945
Övriga driftkostnader	2 062	1 924
	18 105	15 942

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.

	2021	2020
PWC		
Revisionsuppdrag	106	110
Övriga tjänster	26	10
	132	120

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	9
Män	14	13
	22	22
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 044	1 010
Övriga anställda	8 932	8 839
	9 976	9 849
Sociala kostnader		
Pensionskostnader verkställande direktör	329	334
Pensionskostnader för övriga anställda	502	1 103
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 380	2 934
	4 211	4 371
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 187	14 220

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.

Posten pensionskostnader för övriga anställda har reducerats med återbetalning från FORA avseende överkapitalisering i AFA-försäkringen, 296 tkr.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga räntekostnader	-3 575	-3 673
Borgensavgift	-850	-827
	-4 425	-4 500

Not 8 Övriga skatter

	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld		
Förändring av uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	-536	226
Totalt redovisad skatt	-536	226

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 646		-1 143
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-545	21,40	245
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,41	-11	-47,70	-545
Skatteeffekt av kostnader som skall dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	-51,65	1 367	119,40	1 364
Skatteeffekt av skattemässig korrigerings av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	16,23	-430	-33,36	-381
Skatt på förändring av temporära skillnader	35,41	-937	-39,96	-457
Skatteeffekt av framtida skattereduktion inventarietköp	-0,77	20	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	20,24	-536	19,78	226

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	388 257	352 792
Försäljningar/utrangeringar	-80	-180
Omklassificeringar	8 299	35 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 476	388 257
Ingående avskrivningar	-103 131	-95 122
Årets avskrivningar	-9 037	-8 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 168	-103 131
Ingående uppskrivningar	32 212	33 183
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-969	-971
Utgående ackumulerade uppskrivningar	31 243	32 212
Ingående nedskrivningar	-41 699	-40 094
Återförda nedskrivningar	943	895
Årets nedskrivningar	0	-2 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 756	-41 699
Utgående redovisat värde	274 795	275 639
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	274 795	275 639
Verkligt värde	467 200	463 500

Bedömning av fastigheternas marknadsvärde för 2021 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. Nybyggnation på fastigheten Gullvivan 9 har per 2020-12-31 värderats av extern värderingsman.

Not 10 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 105	8 423
Inköp	323	430
Försäljningar/utrangeringar	-64	-3 930
Omklassificeringar	273	182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 637	5 105
Ingående avskrivningar	-4 475	-8 206
Försäljningar/utrangeringar	64	3 930
Omklassificeringar	-273	0
Årets avskrivningar	-175	-199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 859	-4 475
Utgående redovisat värde	778	630

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 365	881
Inköp	7 318	36 309
Omklassificeringar	-8 300	-35 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383	1 365
Utgående redovisat värde	383	1 365

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90	90
Försäljningar	-50	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	90
Utgående redovisat värde	40	90

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172	158
Tillkommande fordringar	0	14
Avgående fordringar	-43	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129	172
Utgående redovisat värde	129	172

Not 14 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000	5 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	200	1 000
	200	

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
ansamlad förlust	-19 228 604
överkursfond	20 900 000
årets vinst	2 110 671
	3 782 067
disponeras så att i ny räkning överföres	3 782 067

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark		-8 868	-8 868
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	7 294		7 294
Uppskjuten skatt framtida skattereduktion inköp inventarier	20		20
Netto skuld	7 314	-8 868	-1 554

2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark		-7 931	-7 931
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	6 913		6 913
Netto skuld	6 913	-7 931	-1 018

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark	-7 931	-8 868
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	6 913	7 294
Uppskjuten skatt framtida skattereduktion inköp inventarier	0	20
	-1 018	-1 554

Den gällande skattesatsen är 20,6% (21,4%). Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och underskottsavdrag har beräknats med skattesatsen 20,6% då de inte bedöms kunna nyttjas före år 2022.

Not 18 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 215 mkr (185 mkr). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca -6,9 mkr (-13,4 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 3,5 år (4,0 år) och den genomsnittliga räntan under 2021 uppgår till 1,38 % (1,45 %).

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	-243 000	-243 000
	-243 000	-243 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 322	3 109
Upplupna räntekostnader	525	532
Upplupna semesterlöner	726	661
Upplupna sociala avgifter	811	861
Upplupna löner	0	39
Övriga poster	2 719	2 504
	8 103	7 706

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	9 238	8 283
Nedskrivning	0	2 500
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 106	-73
	8 132	10 710

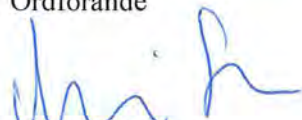
Not 21 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Garantibelopp Fastigo	197	191
	197	191

Nora den 7 mars 2022



Marc von Melen
Ordförande



Michael Swall



Ari Kainulainen



Anna Karlsson



Marita Simpson



Bengt Svensson



~~Ulla Bergström~~ Eva Henebäck
Verkställande direktör



~~Eva Henebäck~~ Ulla Bergström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-11

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norabostäder AB för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 2021 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
- 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 11 mars 2022

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 2021.

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 11 mars 2022



Jan Kallenbäck

Av fullmäktige i Nora kommun utsedd lekmannarevisor