

Årsredovisning
för
Norabostäder Aktiebolag

556470-7569

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen och verkställande direktören för Norabostäder Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Som ett led i Nora kommuns vision att vara regionens mest attraktiva boendekommun med runt 13.000 invånare år 2030, har bolaget under 2020 färdigställt nybyggnation av bostäder i parhus på fastigheten Gullivian 9. Inflyttningen skedde per 1 december. Resultatet har belastats med nedskrivning av projektet med -2 500 tkr.

Under året har bolaget övergått till det fossilfria bränslet HVO100 för samtliga fordon. Efter utfasning av äldre pannanläggningar har nu bolaget en i det närmaste helt fossilfri uppvärmning. Övergången till fossilfritt bränsle i våra fordon innebär att bolagets koldioxidutsläpp minskat från 15 ton till 2 ton. Nybyggnationen på Gullivian har försetts med solpaneler.

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 något högre än normalt. Till följd av pandemin har bolaget lämnat hyresrabatter till lokalhyresgäster om 21 tkr, varav hälften återbetalts till bolaget som stöd från staten. Därutöver har bolaget erhållit nedsättning av arbetsgivaravgifter och höjda sjuklönekostnader genom statligt stöd, 550 tkr.

Hyresförhandlingarna för 2020 resulterade i en höjning av hyror med 1,75% från den 1 april 2020.

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. Under året har upptagits nya lån om 14 Mkr för delfinansiering av nybyggnation på Gullivian. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 4 500 tkr.

Uthyrning

Uthyrningsgraden har varit ca 99 %. Under 2020 har omflyttning skett i 106 (124) bostäder.

Underhåll

Under året har företaget utfört underhållsåtgärder på totalt 5 696 tkr (5 760 tkr) fördelat på reparationer 1 754 tkr (1 780 tkr), inre lägenhetsunderhåll på 3 005 tkr (2 813 tkr) och fastighetsunderhåll på 937 tkr

(1 167 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 6 797 tkr (8 035 tkr). Större specificerade underhållsprojekt har varit:

Markarbeten pga uppskjutande värmeledningar Pensionärshemmet, Gyttopp 5:3
Rivning av plåtgarage, Gyttopp 5:3
Målning av garageportar Blomstermåla, Gyttopp 5:3
Belysning samt målning av verkstadslokal, Spoven 6
Lägenhetsrenoveringar
Brandtillsynåtgärder

Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 25 (24) fastigheter innehållande 667 (655) lägenheter. Lägenhetsytan omfattade 43 276 kvm (42 428 kvm) och lokalytan avseende prima lokaler uppgår till 3 761 kvm (3 761 kvm). Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade.

Investeringar

Per 2020-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 1 365 tkr i byggnader och markanläggningar. Aktiveringar av investeringar har under 2020 uppgått till 35 825 tkr. Av årets investeringar avser 6 797 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2020 har varit:

Ombyggnad av soprum, Korpen 4
Fönsterbyten vid Soltunet, Hässjan 7
Utvändig målning Pensionärshemmet, Gyttopp 5:3
Utbyte av panna pensionärshemmet inför övergång till HVO100, Gyttopp 5:3
Hyresgäst Anpassning butiksyta Torget 1, Gyttopp 5:3
Utbyte av takpapp Torget 1, Gyttopp 5:3
Lägenhetsrenoveringar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresförhandlingarna för 2021 resulterade i en höjning av hyror med 1,5% från den 1 april 2021.

Resultat och ekonomisk ställning

Resultatet efter finansiella poster 2020 om -1 143 tkr är till största delen föranledd av nedskrivning av nybyggnadsprojektet Gullvivan -2 500 tkr. På grund av pandemin blev årets avtals- och löneförhandlingar framflyttade och resulterade i lägre löneökningar än budgeterat under 2020. Periodens resultat har även påverkats positivt pga reduktion av arbetsgivaravgifter och statlig ersättning för sjuklöner under pandemin. Mild vinter har resulterat i lägre driftskostnader för snöröjning och halkbekämpning samt uppvärmning. Gynnsamt ränteläge har inneburit låga räntekostnader.

Under 2020 har del av Spoven 6 avyttrats med ett resultat om 0 tkr.

Bolaget har en synlig soliditet på 10,8%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 37,8 %.

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 2021-2026, har en tydliga koppling till Nora kommuns vision. Affärsplanen anger fem fokusområden för verksamheten, Kund - Fastighet - Ekonomi - Medarbetare - Miljö. Mål, aktiviteter och mått på måluppfyllelse 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	Uthyrnings- grad >98%	Underhåll 2019 Tot:13,8 mkr Kr/m2: 299 kr	Direkt- avkastning >5%	Utbildningsdagar per medarbetare >4 dagar	Värmeförbrukning klimatkor, årlig minskning mål 2020: 185 kWh/m2
	Omflyttning 15-25%	Lånsiktig utvecklingsplan 2 fastigheter/år	Ränte- bindningstid 2-5 år	Sjukfrånvaro <2%	El klimatkor, Årlig minskning mål 2020: 21,8 kWh/m2
	Nöjd kund Serviceindex: >81,2% Produktindex: >77,3%		Andel kapital- förfall inom ett år <40%	Medarbetarindex >86,7	Miljöförbättrande åtgärder >2 st/år
	Genomförda bostadsmöten >6 st/år				
Resultat	Uthyrnings- grad: 99%	Underhåll 2020 Tot:12,5 mkr Kr/m2: 271 kr	Direkt- avkastning 5,2%	Utbildningsdagar per medarbetare 1,7 dagar	Värmeförbrukning. 2020: 190 kWh/m2
	Omflyttning: 16%	Utvecklingsplan Ej genomfört	Ränte- bindningstid 4,0 år	Sjukfrånvaro 3,7%	Elförbrukning 2020: 22,4 kWh/m2
	Nöjd kund Serviceindex: 83,0% Produktindex 79,2%		Andel kapital- förfall inom ett år: 19%	Medarbetarindex 90,6%	Miljöförbättrande åtgärder: 2 st Solpaneler Gullvivan, Nu fossilfritt bränsle HVO100 i samtliga fordon
	Genomförda bostadsmöten 1 st				

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)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	44 655	45 727	44 839
Förvaltningsnetto	14 744	14 888	14 568
Förvaltningsnetto/kvm	313	322	314
Resultat efter finansiella poster	-1 143	317	959
Balansomslutning	290 025	274 426	274 837
Genomsnittligt antal anställda	22	22	22
Soliditet (%)	10,8	11,8	11,7
Direktavkastning på totalt kap. (%)	5,2	5,4	5,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200	24 675	4 900	20 900	-18 479	167	32 364
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					167	-167	0
Årets resultat						-917	-917
Belopp vid årets utgång	200	24 675	4 900	20 900	-18 312	-917	31 446

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-18 311 514
överkursfond	20 900 000
årets förlust	-917 090
	1 671 396

disponeras så att
i ny räkning överföres

1 671 396

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
Tkr		-2020-12-31	-2019-12-31
Nettoomsättning	2	44 655	45 726
Övriga rörelseintäkter	3	10 242	9 966
		54 897	55 692
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-15 942	-16 225
Underhållskostnader		-5 696	-5 760
Övriga externa kostnader	5	-3 898	-3 787
Personalkostnader	6	-15 238	-15 427
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 783	-9 110
Övriga rörelsekostnader		0	-229
		-51 557	-50 538
Rörelseresultat		3 340	5 154
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 500	-4 871
		-4 483	-4 838
Resultat efter finansiella poster		-1 143	316
Resultat före skatt		-1 143	316
Övriga skatter	8	226	-149
Årets resultat		-917	167

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	275 639	250 759
Maskiner och inventarier	10	629	218
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 365	881
		277 633	251 858
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	90	90
Andra långfristiga fordringar	13	172	158
		262	248
Summa anläggningstillgångar		277 895	252 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 288	1 163
Aktuella skattefordringar		104	144
Övriga fordringar		395	618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		391	869
		2 178	2 794
<i>Kassa och bank</i>	14	9 950	19 525
Summa omsättningstillgångar		12 128	22 319
SUMMA TILLGÅNGAR		290 023	274 425

Balansräkning

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

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

Överkursfond

20 900

20 900

Balanserad vinst eller förlust

-18 312

-18 479

Årets resultat

-917

167

1 671

2 588

Summa eget kapital

31 446

32 363

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

17

1 018

1 244

Summa avsättningar

1 018

1 244

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

243 000

229 000

Summa långfristiga skulder

243 000

229 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

6 145

4 781

Övriga skulder

708

669

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

7 706

6 368

Summa kortfristiga skulder

14 559

11 818

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

290 023

274 425

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01	2019-01-01
Tkr		-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 143	317
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	10 710	9 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9 567	9 606
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-125	1 043
Förändring av kortfristiga fordringar		741	708
Förändring av leverantörsskulder		1 364	-1 567
Förändring av kortfristiga skulder		1 378	840
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 925	10 630
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-36 739	-8 718
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		253	752
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-14	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-36 500	-7 991
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		14 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 000	0
Årets kassaflöde		-9 575	2 639
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		19 525	16 886
Likvida medel vid årets slut		9 950	19 525

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:

	år
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	5-10

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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

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 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 prövas 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 BFAR 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

	2020	2019
Nettoomsättningen, fördelad		
Hyror, bostäder	42 679	41 749
Hysesbortfall bostäder	-646	-479
Hysesrabatter bostäder	-682	-609
Hyror lokaler	3 798	3 747
Hysesbortfall lokaler	-1 616	-214
Hysesrabatter lokaler	-40	-5
Hyror garage och p-platser	850	843
Hysesbortfall garage och p-platser	-90	-95
Övriga intäkter	285	754
Aktiverat arbete för egen räkning	119	37
	44 657	45 728

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	73	50
Fakturerad drift- och administrativ förvaltning Nora		
Fastigheter AB	9 169	8 969
Lönebidrag samt ersättning för sjuklönekostnader	1 000	947
	10 242	9 966

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetservice	2 000	2 603
Vattenförbrukning	2 316	2 054
Värmeförbrukning	7 038	6 927
Elförbrukning	1 719	1 841
Sophantering	945	920
Övriga driftkostnader	1 924	1 880
	15 942	16 225

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.

	2020	2019
PWC		
Revisionsuppdrag	110	118
Övriga tjänster	10	21
	120	139

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	9
Män	13	13
	22	22
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 010	984
Övriga anställda	8 839	8 774
	9 849	9 758
Sociala kostnader		
Pensionskostnader verkställande direktör	334	679
Pensionskostnader för övriga anställda	1 103	497
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 934	3 320
	4 371	4 496
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 220	14 254

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	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

	2020	2019
Övriga räntekostnader	-3 673	-4 070
Borgensavgift	-827	-802
	-4 500	-4 872

Not 8 Övriga skatter

	2020	2019
Uppskjuten skattekostnad		
Förändring av uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	226	-149
Totalt redovisad skatt	226	-149

Avstämning av effektiv skatt

		2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	
Redovisat resultat före skatt		-1 143		317	
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	245	21,40	-68	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-47,70	-545	17,52	-56	
Skatteeffekt av kostnader som skall dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	119,40	1 364	-604,90	1 916	
Skatteeffekt av skattemässig korrigering av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	-33,36	-381	180,47	-572	
Skatteeffekt av skattemässig korrigering av bokfört resultat vid avyttring av näringsfastighet	0,00	0	1,85	-6	
Skatt på förändring av temporära skillnader	-39,96	-457	430,69	-1 364	
Redovisad effektiv skatt	19,78	226	47,03	-149	

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	352 792	343 956
Försäljningar/utrangeringar	-180	-1 209
Omklassificeringar	35 645	10 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 257	352 792
Ingående avskrivningar	-95 122	-86 776
Försäljningar/utrangeringar	0	278
Årets avskrivningar	-8 009	-8 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 131	-95 122
Ingående uppskrivningar	33 183	34 355
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-971	-1 172
Utgående ackumulerade uppskrivningar	32 212	33 183
Ingående nedskrivningar	-40 094	-40 984
Återförda nedskrivningar	895	890
Årets nedskrivningar	-2 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-41 699	-40 094
Utgående redovisat värde	275 639	250 759
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	275 639	250 759
Verkligt värde	463 500	446 100

Bedömning av fastigheternas marknadsvärde för 2020 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. Nygyggnation på fastigheten Gullvivan 9 har värderats av extern värderingsman.

Not 10 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 423	8 575
Inköp	430	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 930	-151
Omklassificeringar	182	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 105	8 424
Ingående avskrivningar	-8 206	-8 153
Försäljningar/utrangeringar	3 930	151
Årets avskrivningar	-199	-204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 475	-8 206
Utgående redovisat värde	630	218

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	881	2 208
Inköp	36 309	8 718
Omklassificeringar	-35 825	-10 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 365	881
Utgående redovisat värde	1 365	881

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90	90
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90	90
Utgående redovisat värde	90	90

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158	133
Tillkommande fordringar	14	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172	158
Utgående redovisat värde	172	158

Not 14 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
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	1 000	200
	1 000	

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
ansamlad förlust	-18 311 514
överkursfond	20 900 000
årets förlust	-917 090
	1 671 396
disponeras så att i ny räkning överföres	1 671 396

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

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

2019-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark		-7 500	-7 500
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	6 256		6 256
Netto skuld	6 256	-7 500	-1 244

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	6 256	657	6 913
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-7 500	-431	-7 931
	-1 244	226	-1 018

Den gällande skattesatsen är 21,4% (21,4%). Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och underskottsavdrag har beräknats med skattesatsen 20,6% då de inte bedöms kunna nyttjas före år 2021.

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 185 mkr (185 mkr). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca -13,4 mkr (-11,7 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 slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,0 år (4,1 år) och den genomsnittliga räntan under 2020 uppgår till 1,45 % (1,72 %).

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	-243 000	-229 000
	-243 000	-229 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 109	3 031
Upplupna räntekostnader	532	592
Upplupna semesterlöner	661	527
Upplupna sociala avgifter	861	744
Upplupna löner	39	0
Övriga poster	2 504	1 474
	7 706	6 368


Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	8 283	9 110
Nedskrivning	2 500	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-73	-50
Förlust vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	0	229
	10 710	9 289


Not 21 Eventualförpliktelser

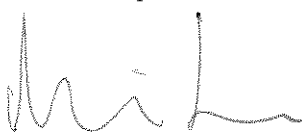
	2020-12-31	2019-12-31
Garantibelopp Fastigo	191	191
	191	191

Nora den 8 mars 2021



Marc von Melen
Ordförande


Marita Simpson


Monica Sundberg


Michael Swall


Bengt Svensson

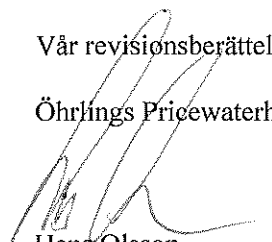

Ari Kainulainen


Ulla Bergström


Eva Henebäck
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2021

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 2020.

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 2020 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 2020 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.

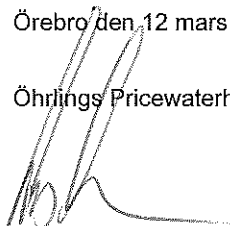
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 12 mars 2021

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 2020.

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

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

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

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

Nora den 2 mars 2021



Jan Kallenbäck

Av fullmäktige i Nora kommun utsedd lekmannarevisor