

Orsabostäder AB  
Org nr 556215-5084

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - noter                  | 8    |

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

Undertecknad verkställande direktör i Orsabostäder AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten fördelas.

Orsa 2025-06-10

Ort och datum

  
Underskrift

Roland Fällby  
Namnförtydligande



## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Verksamheten omfattar fastighetsförvaltning och uthyrning av bostäder och lokaler i Orsa. Företaget har sitt säte i Orsa kommun.

### Verkställande direktör

Från och med augusti 2016 är Roland Fällby utsedd till VD.

### Styrelse

#### Ledamöter Parti

|                   |      |      |
|-------------------|------|------|
| Bernt Westerhagen | Ordf | (c)  |
| Rudfeldt Per V    | Ordf | (m)  |
| Hans Lans         |      | (s)  |
| Roger Eriksson    |      | (sd) |
| Johan Smids       |      | (c)  |

#### Suppleanter

|                   |  |      |
|-------------------|--|------|
| Ronnie Lovén      |  | (c)  |
| Bengt Hahne       |  | (kd) |
| Joseph Meens      |  | (mp) |
| Hans-Göran Olsson |  | (s)  |
| Ellinor Wiik      |  | (c)  |

#### Revisorer

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Jonas Dahlin             | Huvudansvarig revisor Qrev AB |
| Elsmari Laggår Bärjegård | Lekmannarevisor               |

#### Suppleanter

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Susanne Andersson | Lekmannarevisor |
|-------------------|-----------------|

#### Firmatecknare

Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelseledamöter, två i förening. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

#### Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttan, FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivareorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening u p a)

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including 'P/R' and 'JB'.

### Hyror

Hysesförhandlingarna för 2024 genomfördes under februari 2024. Överenskommelsen blev sådan att hyrorna höjdes med 5,70% från och med den 1 april 2024.

### Likviditet

Betalningsförmågan är fortsatt god. Soliditeten uppgår till 43% (43%)

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

|                                   |     | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter                     | tkr | 63 862      | 60 483      | 57 759      | 55 558      | 54 147      |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 3 037       | 7 244       | 6 724       | 8 015       | 10 008      |
| Balansomslutning                  | tkr | 244 751     | 240 331     | 232 731     | 224 994     | 215 491     |
| Antal anställda                   | st  | 13          | 12          | 13          | 12          | 12          |
| Soliditet                         | %   | 43,3        | 43,1        | 42,1        | 41,1        | 40,0        |
| Avkastning på totalt kapital      | %   | 2,7         | 3,8         | 3,5         | 4,2         | 5,6         |
| Avkastning på eget kapital        | %   | 2,9         | 7,0         | 6,9         | 8,7         | 11,6        |
| Bruttorenta                       | %   | 3,3         | 1,8         | 1,3         | 1,4         | 1,8         |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

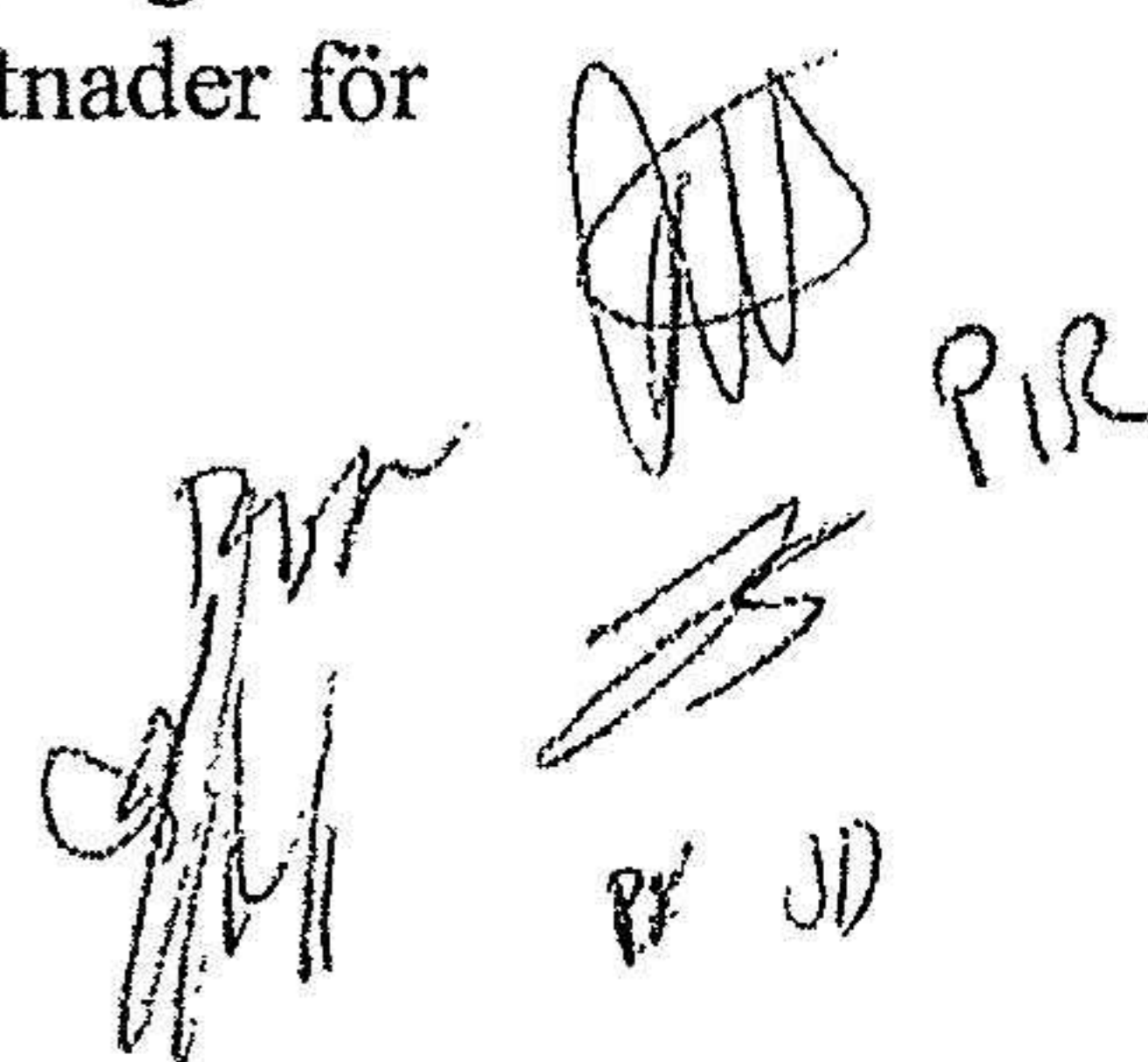
### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnationen av lokal till 7 lägenheter på Kyrkogatan 2 blev upphandlad som totalentreprenad och byggstart på plats skedde i augusti och planeras att bli färdigt för inflyttning oktober-25. I och med tillskapandet att dessa lägenheter och hur efterfrågan på lägenheter är hos bolaget är vår bedömning att vi har ett utbud som matchar efterfrågan. En solcellsanläggning är installerad på Storgärdet under våren som beräknas producera ca 70 MWh/år vilket motsvarar ca 5% av vårt årliga behov.

En gemensamhetsyta med lekplats på Västeråkern har tillskapats utifrån tidigare boendeinflytandearbete. Detta har gett ett lyft för bostadsområdet då det tidigare saknats en anordnad plats för lek och gemenskap.

Vi har haft en vakansgrad för 2024 på 1,0% och en omflyttningsfrekvens på 22% i våra bostäder vilket motsvarar ca 14 lägenheter som byter hyresgäst i månaden. Omflyttningsfrekvensen har ökat med 2 % från 2023 vilket ligger över uppsatt mål i affärsplanen med ca 5% och vakansgraden ligger på uppsatt mål.

Årets hyresförhandling genomfördes i den förhandlingsmodell som tidigare överenskommit mellan parterna. Bolaget yrkade 7,04% hyreshöjning för att klara av dom taxehöjningar som bolaget fått. Överenskommelsen blev 5,7% vilket i princip täckte våra ökade kostnader för fjärrvärmens.

 PIR  
BJ JD

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett i början av 2025.

### Förändring av eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond  | Övrigt<br>fritt eget<br>kapital | Summa<br>eget<br>kapital |
|--------------------------------|-------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b> | <b>29 000 000</b> | <b>1 800 000</b> | <b>63 541 279</b>               | <b>94 341 279</b>        |
| Årets resultat                 | -                 | -                | 5 125 503                       | 5 125 503                |
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b> | <b>29 000 000</b> | <b>1 800 000</b> | <b>68 666 782</b>               | <b>99 466 782</b>        |
| Årets resultat                 | -                 | -                | 3 207 237                       | 3 207 237                |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b> | <b>29 000 000</b> | <b>1 800 000</b> | <b>71 874 019</b>               | <b>102 674 019</b>       |

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står  
följande vinstmedel:

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Balanserade vinstmedel | 68 666 781,56        |
| Årets vinst            | 3 207 237,42         |
|                        | <u>71 874 018,98</u> |

Styrelsen och verkställande direktören  
föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning balanseras kr 71 874 018,98

### Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av  
efterföljande resultaträkning och balansräkning med bokslutskommentarer.

*[Handwritten signatures and initials]*

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Hysesintäkter                                     | 2          | 63 861 902         | 60 483 082         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 3 687 736          | 6 143 706          |
|   |            | <u>67 549 638</u>  | <u>66 626 788</u>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                    |                    |
| Reparation och underhåll                          |            | -13 469 047        | -12 956 153        |
| Taxebundna kostnader                              |            | -11 060 923        | -10 510 550        |
| Uppvärmning                                       |            | -9 979 391         | -8 289 693         |
| Fastighetsskatt                                   |            | -673 619           | -660 535           |
| Övriga externa kostnader                          |            | -4 071 912         | -3 779 645         |
| Personalkostnader                                 | 3          | -10 234 619        | -9 475 230         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4          | -12 088 264        | -11 971 173        |
| Övriga rörelsekostnader                           |            | -                  | -86 914            |
|   |            | <u>-61 577 775</u> | <u>-57 729 893</u> |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |            |                    |                    |
|   |            | -61 577 775        | -57 729 893        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | 5 971 863          | 8 896 895          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                    |                    |
| Finansiella intäkter                              |            | 630 120            | 278 089            |
| Finansiella kostnader                             |            | -3 565 005         | -1 931 334         |
|   |            | <u>-2 934 885</u>  | <u>-1 653 245</u>  |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>     |            |                    |                    |
|   |            | -2 934 885         | -1 653 245         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | 3 036 978          | 7 243 650          |
| Bokslutsdispositioner                             | 5          | 1 048 000          | -772 000           |
| Skatt på årets resultat                           | 6          | -877 741           | -1 346 148         |
|   |            | <u>3 207 237</u>   | <u>5 125 502</u>   |
| <b>Årets vinst</b>                                |            |                    |                    |
|   |            | 3 207 237          | 5 125 502          |

202506153933

*Handwritten signatures and initials:*  
 PIR  
 JJD  
 DE

2025061153934

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|--|-----|-------------|-------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 7   | 216 771 922 | 216 252 117 |
| Pågående nyanläggning                        | 8   | 8 899 185   | 1 410 920   |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 9   | 2 321 733   | 2 232 480   |
|  |     | <hr/>       | <hr/>       |
|  |     | 227 992 840 | 219 895 517 |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>     |     |             |             |
| Andelar                                      | 10  | 47 964      | 47 964      |
| Andra långfristiga fordringar                | 11  | 376 083     | 262 453     |
|  |     | <hr/>       | <hr/>       |
|  |     | 424 047     | 310 417     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <hr/>       | <hr/>       |
|  |     | 228 416 887 | 220 205 934 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>               |     |             |             |
| Hyses- och kundfordringar                    |     | 99 528      | 69 767      |
| Aktuella skattefordringar                    |     | 1 404 182   | 1 009 823   |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 14 067 211  | 17 788 524  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 351 473     | 1 218 572   |
| Övriga kortfristiga fordringar               |     | 7 084       | 15 763      |
|  |     | <hr/>       | <hr/>       |
|  |     | 15 929 478  | 20 102 449  |
| <u>Kassa och bank</u>                        |     | 404 185     | 22 802      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <hr/>       | <hr/>       |
|  |     | 16 333 663  | 20 125 251  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |     | <hr/>       | <hr/>       |
|  |     | 244 750 550 | 240 331 185 |

PMR  
 AH  
 PIR  
 S  
 W  
 JJ

2025061153935

| Balansräkning                                       | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                     |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                                 |        |                    |                    |
| <u>Bundet eget kapital</u>                          |        |                    |                    |
| Aktiekapital (29 000 aktier à 1.000 kr)             |        | 29 000 000         | 29 000 000         |
| Reservfond  |        | 1 800 000          | 1 800 000          |
|   |        | <u>30 800 000</u>  | <u>30 800 000</u>  |
| <u>Fritt eget kapital</u>                           |        |                    |                    |
| Balanserad vinst                                    |        | 68 666 782         | 63 541 279         |
| Årets vinst   |        | 3 207 237          | 5 125 502          |
|   |        | <u>71 874 019</u>  | <u>68 666 781</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                           |        | <u>102 674 019</u> | <u>99 466 781</u>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                         | 12     | <u>4 203 000</u>   | <u>5 251 000</u>   |
| <b>Avsättningar</b>                                 |        |                    |                    |
| Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser | 13     | 1 665 000          | 1 055 000          |
| Uppskjutna skatter                                  | 14     | 13 436 154         | 12 719 508         |
|   |        | <u>15 101 154</u>  | <u>13 774 508</u>  |
| <b>Summa avsättningar</b>                           |        | <u>15 101 154</u>  | <u>13 774 508</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                         |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                         | 15     | 60 000 000         | 60 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   |        | <u>60 000 000</u>  | <u>60 000 000</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                         |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                         |        | 48 600 000         | 48 600 000         |
| Förskott från kunder                                |        | 3 491 407          | 4 077 300          |
| Leverantörsskulder                                  |        | 5 366 039          | 3 764 218          |
| Skulder till koncernföretag                         |        | 716 472            | 386 908            |
| Övriga kortfristiga skulder                         |        | 1 543 564          | 1 445 206          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        |        | 3 054 895          | 3 565 264          |
|   |        | <u>62 772 377</u>  | <u>61 838 896</u>  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   |        | <u>62 772 377</u>  | <u>61 838 896</u>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>               | 16, 17 | <u>244 750 550</u> | <u>240 331 185</u> |

*Handwritten signatures and initials:*  
 PIR  
 JD  
 W

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter

Försäljning redovisas vid leverans till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljning redovisas netto efter ev moms och rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkter från tjänster redovisas i den period utförs.

#### Inkomstskatter

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

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

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

PR  
PR  
PR  
PR

2025061153936

Följande avskrivningsperioder tillämpas

| <b>Byggnader</b>    | <b>Antal år</b> |
|---------------------|-----------------|
| Stomme              | 100             |
| Tak                 | 50              |
| Fasad, fönster      | 40              |
| Yttre ytskikt       | 15              |
| Inre ytskikt        | 12-18           |
| Våtrum              | 25              |
| Installationer      | 30              |
| Markanläggningar    | 20              |
| <b>Inventarier</b>  |                 |
| Byggnadsinventarier | 10              |
| Inventarier         | 5               |
| Fordon              | 8               |

### **Ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I Orsabostäder AB förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts. Orsabostäder AB redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler, som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då bolaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. (K3, 28.25) Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. (K3, 28.26) Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. (K3, 28.27)

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

### **Varulager**

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

*[Handwritten signatures and initials]*

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

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

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

#### Bruttoränta

Totala räntekostnader i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

### Not 2 Hyresintäkter

|                                    | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hyresintäkter för bostäder         | 57 733 909        | 54 526 935        |
| Hyresintäkter för lokaler          | 5 538 755         | 5 201 721         |
| Hyresbortfall för bostäder         | -616 034          | -287 547          |
| Hyresintäkter för garage/parkering | 1 781 713         | 1 713 337         |
| Hyresbortfall för lokaler          | -275 473          | -293 922          |
| Hyresbortfall för garage/parkering | -151 944          | -193 833          |
| Övriga rabatter                    | -149 024          | -183 609          |
| Summa                              | <u>63 861 902</u> | <u>60 483 082</u> |

### Not 3 Personal

|                               | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Medelantalet anställda</b> |             |             |
| Kvinnor                       | 3           | 3           |
| Män                           | 10          | 9           |
| Totalt                        | <u>13</u>   | <u>12</u>   |

*[Handwritten signatures and initials]*

2025061153939

|  | <u>2024</u>       | <u>2023</u>      |
|--|-------------------|------------------|
| <b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b> |                   |                  |
| Löner och andra ersättningar                                       | 6 333 157         | 6 153 300        |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                              | 1 813 259         | 1 729 771        |
| Pensionskostnader  | 1 456 703         | 1 140 785        |
| Uttagsskatt  | 398 123           | 379 342          |
| Övriga personalkostnader   | 233 377           | 72 032           |
| <b>Totalt</b>  | <u>10 234 619</u> | <u>9 475 230</u> |

**Not 4 Avskrivningar**

|                        | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader              | 10 817 762        | 10 604 293        |
| Markanläggningar       | 736 679           | 844 280           |
| Inventarier och fordon | 533 823           | 522 600           |
|                        | <u>12 088 264</u> | <u>11 971 173</u> |

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

|  | <u>2024</u>       | <u>2023</u>    |
|--|-------------------|----------------|
| Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | -113 000          | -108 000       |
| Förändring av periodiseringsfond                                     | -935 000          | 880 000        |
| <b>Summa</b>   | <u>-1 048 000</u> | <u>772 000</u> |

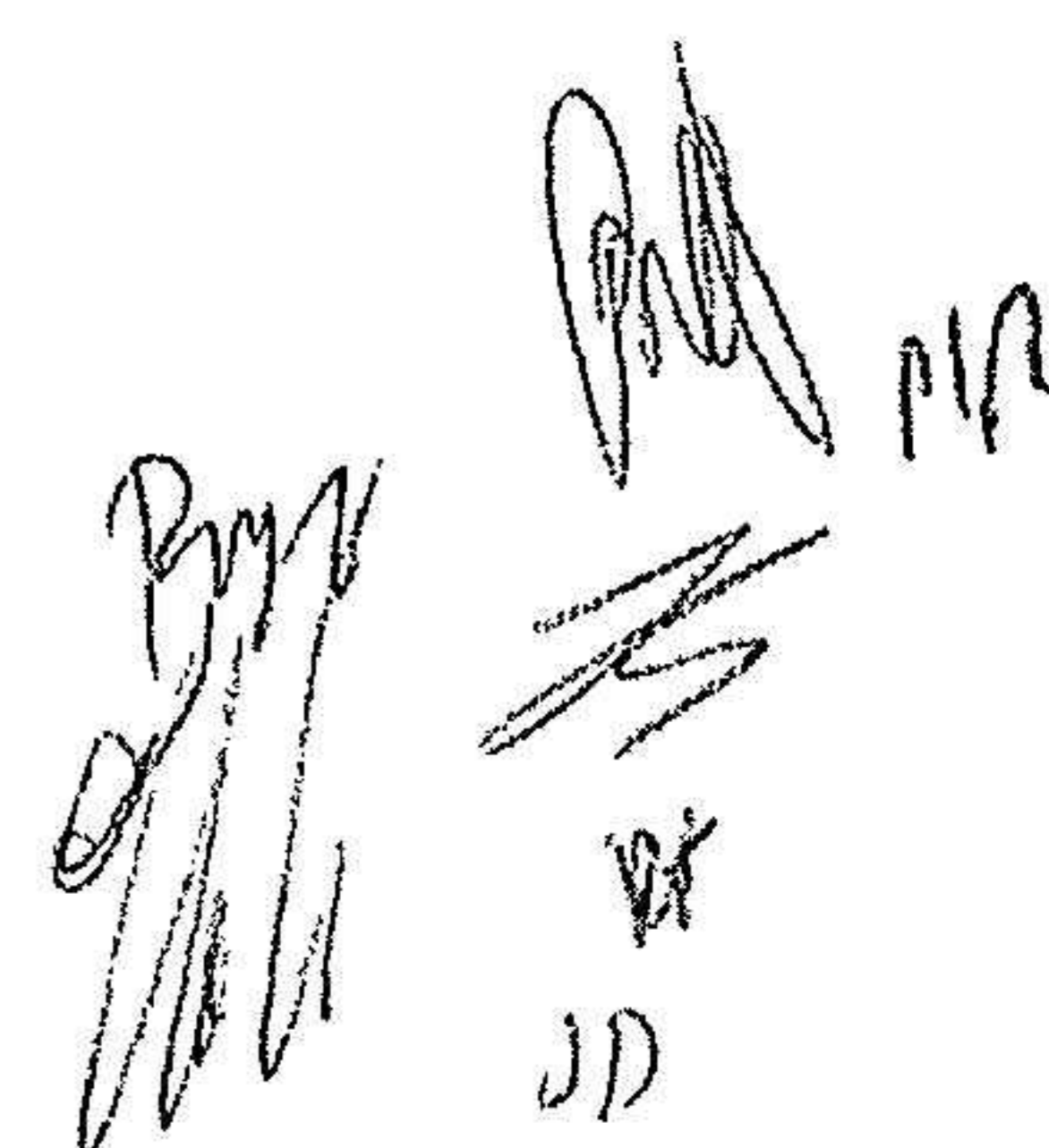
*Handwritten signatures and initials:*  
Poppe  
AK  
P12  
W  
11

**Not 6 Skatt på årets resultat**

|                         | <u>2024</u>    | <u>2023</u>      |
|-------------------------|----------------|------------------|
| Aktuell skatt           | 161 095        | 555 455          |
| Uppskjuten skatt        | 716 646        | 790 693          |
| Skatt på årets resultat | <u>877 741</u> | <u>1 346 148</u> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|  | <u>2024</u>         | <u>2023</u>         |
|--|---------------------|---------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                  | 330 578 705         | 320 870 566         |
| Årets förändringar                           |                     |                     |
| -Inköp                                       | 11 446 246          | 10 698 119          |
| -Omklassificeringar                          | 628 000             | -                   |
| -Försäljningar och utrangeringar             | -9 775              | -989 980            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden     | <u>342 643 176</u>  | <u>330 578 705</u>  |
| Ingående avskrivningar                       | -114 326 588        | -103 781 081        |
| Årets förändringar                           |                     |                     |
| -Försäljningar och utrangeringar             | 9 775               | 903 066             |
| -Avskrivningar                               | -11 554 441         | -11 448 573         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar          | <u>-125 871 254</u> | <u>-114 326 588</u> |
| Utgående restvärde enligt plan               | <u>216 771 922</u>  | <u>216 252 117</u>  |
| Bokfört värde byggnader i Sverige            | 203 776 424         | 203 256 619         |
| Bokfört värde mark i Sverige                 | 12 995 498          | 12 995 498          |
| Taxeringsvärden byggnader och mark i Sverige | 191 064 000         | 190 849 000         |


  
 Pym  
 MR  
 JD

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                      | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående nedlagda kostnader          | 1 410 920        | 96 563           |
| Under året nedlagda kostnader        | 8 116 265        | 1 314 357        |
| Under året genomförda omfördelningar | -628 000         | -                |
|                                      | <hr/>            | <hr/>            |
| Utgående nedlagda kostnader          | <u>8 899 185</u> | <u>1 410 920</u> |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                     | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden         | 8 140 732         | 8 122 092         |
| Årets förändringar                  |                   |                   |
| -Inköp                              | 623 076           | 53 745            |
| -Försäljningar och uttrangeringar   | -368 085          | -35 105           |
|                                     | <hr/>             | <hr/>             |
|                                     | 8 395 723         | 8 140 732         |
| Ingående avskrivningar              | -5 908 252        | -5 420 757        |
| Årets förändringar                  |                   |                   |
| -Försäljningar och uttrangeringar   | 368 085           | 35 105            |
| -Avskrivningar                      | -533 823          | -522 600          |
|                                     | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-6 073 990</u> | <u>-5 908 252</u> |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>2 321 733</u>  | <u>2 232 480</u>  |

**Not 10 Andelar**

|                             | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 47 964            | 47 964            |
|                             | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>47 964</u>     | <u>47 964</u>     |

*[Handwritten signatures and initials]*

2025061153941

Not 11 Andra långfristiga fordringar

|                           | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående fordringar       | 262 453           | 657 630           |
| - Tillkommande fordringar | 113 630           | -                 |
| - Reglerade fordringar    | -                 | -395 177          |
| Utgående fordringar       | <u>376 083</u>    | <u>262 453</u>    |

Not 12 Obeskattade reserver

|  | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | 1 331 000         | 1 444 000         |
| Periodiseringsfond   | 2 872 000         | 3 807 000         |
| Summa  | <u>4 203 000</u>  | <u>5 251 000</u>  |

Not 13 Avsatt till pensioner

|                            | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Avsättningar pensionsskuld | 1 665 000        | 1 055 000        |
| Summa                      | <u>1 665 000</u> | <u>1 055 000</u> |

2025061153942

*Handwritten signatures and initials:*  
Pagn  
P. R.  
P. R.  
P. R.  
P. R.

2025061153943

**Not 14 Uppskjuten skatt**

|   | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år              | -84 785           | -94 745           |
| Uppskjuten skatteskuld på temporär skillnad mellan bokförda och skattemässiga restvärden på byggnader | 13 520 939        | 12 814 253        |
|   | <u>13 436 154</u> | <u>12 719 508</u> |
| Den latent ej redovisade skatten på obeskattade reserver uppgår till 866 tkr (1 082 tkr).             |                   |                   |

**Not 15 Upplåning**

|   | <u>2024-12-31</u>  | <u>2023-12-31</u>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Räntebärande skulder</b>                             |                    |                    |
| <u>Långfristiga skulder</u>                             |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                             | 60 000 000         | 60 000 000         |
| Summa   | <u>60 000 000</u>  | <u>60 000 000</u>  |
| <u>Kortfristiga skulder</u>                             |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                             | 48 600 000         | 48 600 000         |
| Summa   | <u>48 600 000</u>  | <u>48 600 000</u>  |
| Summa räntebärande skulder                              | <u>108 600 000</u> | <u>108 600 000</u> |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | -                  | -                  |
| Skulder till kreditinstitut                             | -                  | -                  |

*[Handwritten signatures and initials]*

Not 16 Eventualförpliktelser

|                             | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Garantibelopp Fastigo       | 124 740           | 119 295           |
| Investeringsstöd            | 1 150 552         | 1 150 552         |
| Summa eventualförpliktelser | <u>1 275 292</u>  | <u>1 269 847</u>  |

Not 17 Ställda säkerheter

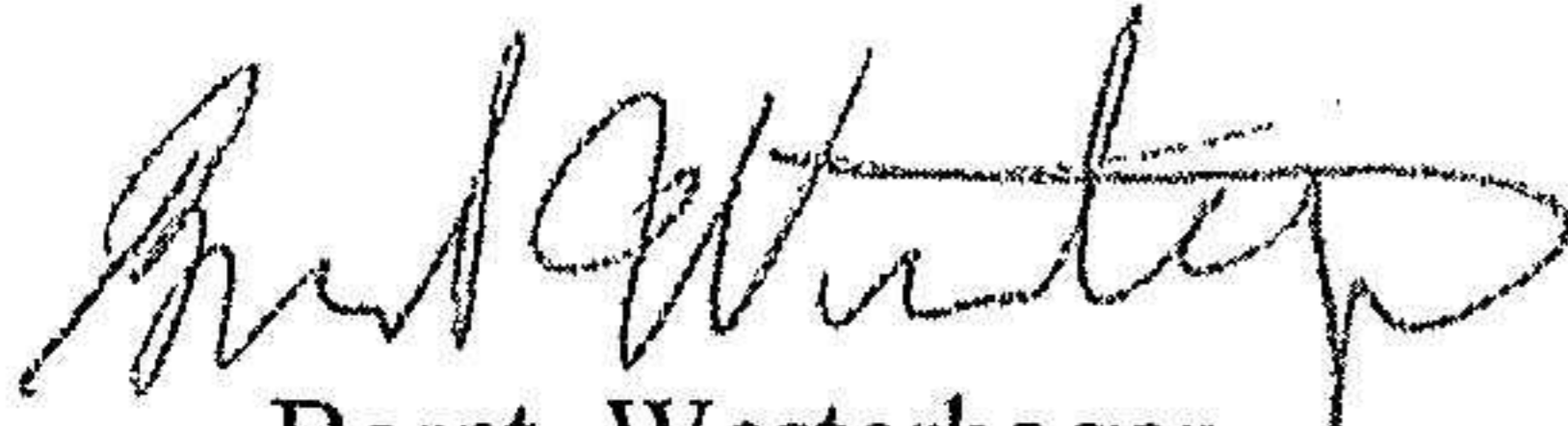
Fastighetsinteckningar på 103 365 tkr finns i eget förvar.


2025061153944

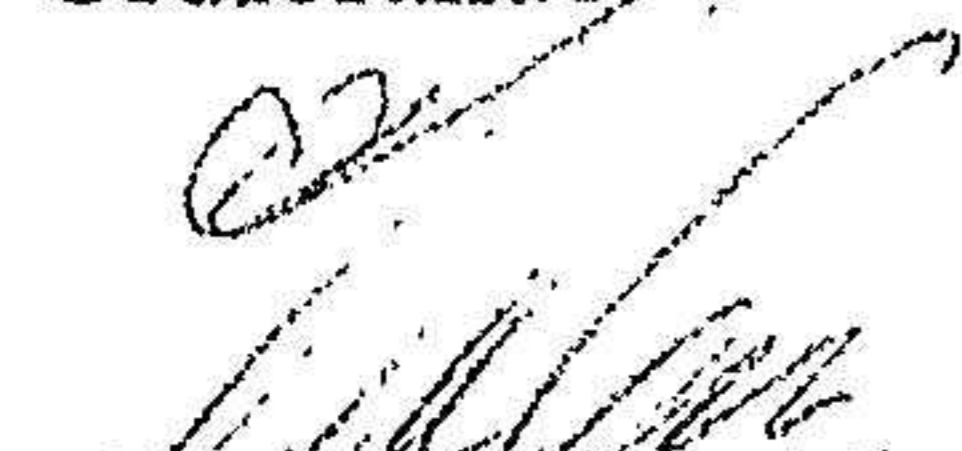
*[Handwritten signatures and initials]*  
PR  
VB  
JD

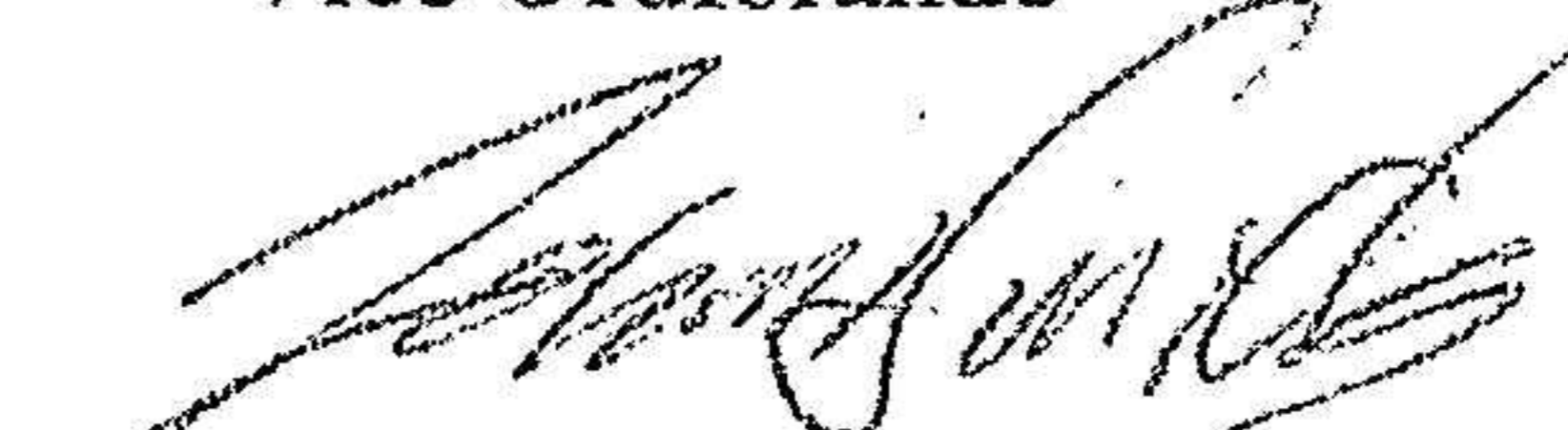
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2025-03-25 för fastställelse.

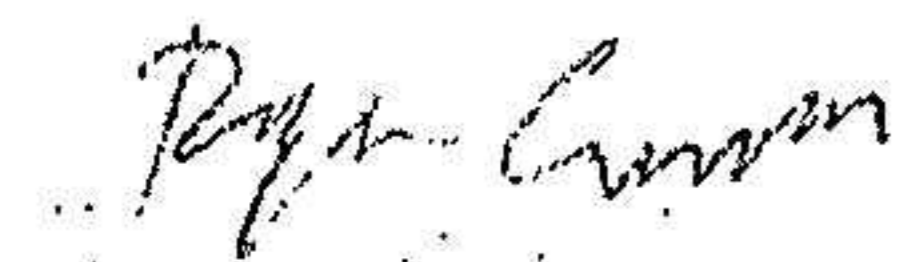
Orsa 2025-02-28

  
Bernt Westerhagen  
Ordförande

  
Per Rudfeldt  
Vice Ordförande

  
Hans Lans

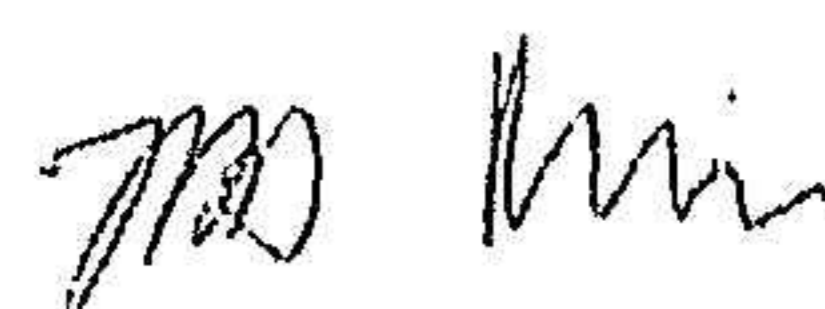
  
Johan Smids

  
Roger Eriksson

  
Roland Fällby  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-10.

Huvudansvarig revisor för Qrev AB

  
Jonas Dahlin  
Auktoriserad revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**

Till bolagsstämman i Orsabostäder AB  
Org.nr. 556215-5084

**Rapport om årsredovisningen****Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Orsabostäder AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Orsabostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

**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 Orsabostäder 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Orsabostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Orsabostäder 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Mora den 2025-03-10

Qrev AB



Jonas Dahlin

Auktoriserad revisor