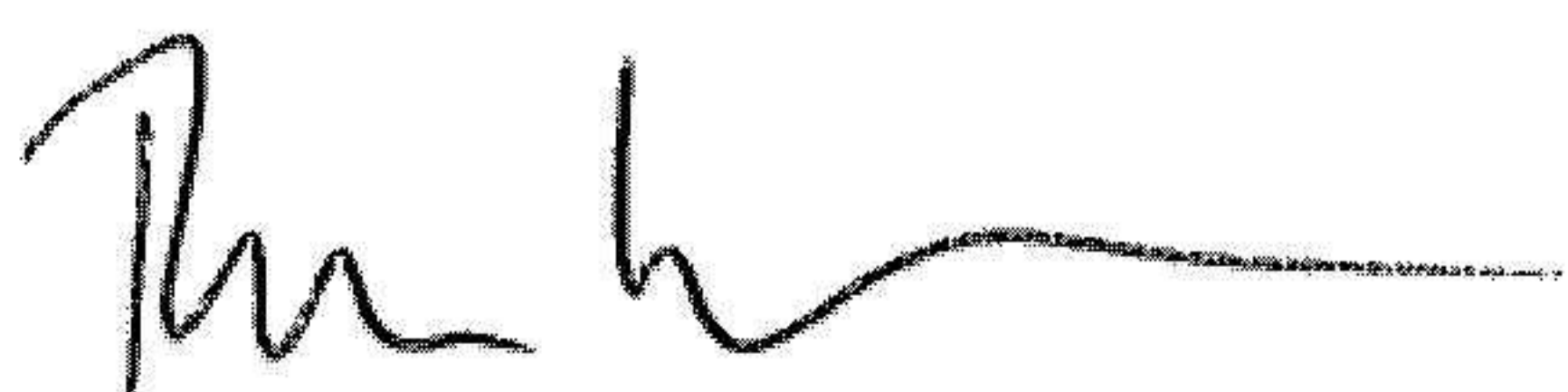


## **Fastställelseintyg i årsredovisningen 2024**

Undertecknad verkställande direktör i Norra Dalarnas Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-12. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition av bolagets vinstmedel.

Älvdalen den 12 juni 2025



Thomas Kjellson  
Vd

Styrelsen och verkställande direktören för Norra Dalarnas Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Norra Dalarnas Fastighetsaktiebolag är Älvdalens kommuns allmännyttiga bostadsbolag. Bolaget förvaltade vid ingången av året 367 lägenheter, äldreboenden och vårdcentraler. Bolaget har förvaltningsavtal med Norra Dalarnas Lokaler AB, Älvdalens kommun, Nordisk Renting samt MOFAST och tar genom dessa avtal hand om ytterligare ett antal fastigheter.

Bolaget har under året inte haft någon nyproduktion. Fokus har legat på skötsel, förvaltning och renovering. Trycket på hyreslägenheter har under året varit stabilt i hela kommunen. Bostadsmarknaden i Älvdalen står inför ett antal utmaningar då en åldrande befolkning ska tas omhand parallellt med en ökad profilering som destinationsort med en stor marknad för fritidsboende. Det ger oss en utmaning att se till att de finns viss rörlighet på bostadsmarknaden så att allmänhetens behov kan tillgodoses samtidigt som prisutvecklingen på egna hem stiger kraftigt. Expansionen gör dock tillgången på bostäder god med många objekt till salu årligen i förhållande till antalet invånare.

Under året har den ekonomiska utvecklingen på fritidshusmarknaden fortsatt varit låg och den ekonomiska utvecklingen gått ner. Påverkan på hyresmarknaden har varit begränsad men utvecklingstempot i kommunen har saktat ner. Det förändrade läget påverkar även våra räntekostnader samt taxebundna kostnader och kräver högre hyreshöjningar och anpassningar av verksamheten. Vi har gjort ett antal förändringar i rätt tid och fortsätter vårt jobb med digitalisering för att alltjämt vara kostnadseffektiva. Vi har fortsatt att förbättra vår digitala närvaro genom ökat användande av digital signering av hyresavtal. Förbättrad elektronisk felanmälan gör att vi ser en tydlig ökning i användandet av e-tjänsten. Utveckling har även skett av bostadskön samt felanmälningsportalen. Vi har även ökat den digitala närvaron av fastighetsskötare.

Bolaget har sitt säte i Älvdalen.

### Lägenhetsbestånd allmännyttan

Vid årets början förvaltar vi 367 lägenheter. Fördelningen mellan orterna är, Älvdalen 229 lägenheter, Särna 65 lägenheter och Idre 73 lägenheter. Vid årets slut är antal och fördelning oförändrad.

### Hyror allmännyttan

Hyrorna för bostadslägenheter höjdes från 1 januari 2024 med 5,1 %. Lägenheter där hushållsel ingår i hyran debiteras för hushållsel 58 kr/m<sup>2</sup>. Vid hyresförhandlingar i december 2024 kom vi överens med Hyresgästföreningen att hyror höjs från 1 januari 2025 med 4,99 %. Hyran för lägenheter där hushållsel ingår är oförändrad 58 kr/m<sup>2</sup>.

### Uthyrningsgrad lägenheter allmännyttan

Uthyrningsgraden har varit god. Uthyrningsgraden för hela företaget under året var 98,5 % (99,4 %). Fördelningen mellan orterna är, Älvdalen 99,1 % (99,6 %), Särna 96,3 % (98,4 %) och Idre 98,3 % (99,5 %).

## Årets förvaltning

Under 2024 har bolaget genomfört ett antal viktiga åtgärder och hanterat flera betydande händelser.

### *Förvärv och fastighetsaffärer:*

- Bolaget har fortsatt arbetet med att köpa Älvdalens vårdcentral och Särna vårdcentral. Förhandlingar och värderingar har genomförts, men processen har varit utmanande och ännu inte slutförd.
- Köpet av Älvdalens vårdcentral har gått enligt plan. Köpet av Särna vårdcentral har varit mer komplicerat, på grund av oenighet om värderingen.
- Bolaget har börjat utvärderat möjligheten att bygga ett nytt äldreboende i Särna, men frågan har ännu inte lett till ett beslut.

### *Ekonomi och budget:*

- Budgeten för 2025 har tagits fram och den visar på ett behov av besparingar, främst på grund av ökade kostnader för fjärrvärme och VA-taxa.
- Hyresförhandlingarna för 2025 resulterade i en höjning med 4,99%, vilket är bra jämfört med inflationen, men inte tillräckligt för att täcka kostnadsökningarna.
- Bolaget har arbetat med att effektivisera energianvändningen och har genomfört flera åtgärder, bland annat på Älvdalens simhall.

### *Personal och organisation:*

- Arbetet med daglig styrning har inletts för att förbättra uppföljningen av fastighetsskötseln och lokalvården.
- Personalstyrkan kan komma att minskas för att minska kostnaderna.

### *Projekt och underhåll:*

- Ett antal projekt har genomförts, bland annat fönsterbyte på Älvdalens Utbildningscentrum och byggnation av en ny tvättstuga på HSB.
- Arbetet med att uppdatera underhållsplanen har påbörjats.
- Bolaget har tecknat nya ramavtal för byggarbeten, elarbeten och på ett antal andra områden.

### *Uthyrning:*

- Uthyrningen av bostäder har varit stabil i Älvdalen, men det finns en viss oro över lediga lägenheter i Särna och Idre.

### *Övrigt:*

- Bolaget har arbetat med att utveckla sin digitala närvaro, bland annat genom att förbättra fakturering, hantering av hyresbetalningar och bostadskön.
- Bolaget har deltagit i diskussioner om att stärka kundernas ställning gentemot fjärrvärmebolagen.

## Personal

Vid årets början har bolaget 32 personer tillsvidareanställda. Under året har personalstyrkans sammansättning förändrats och vid årets slut är 34 personer tillsvidareanställda. Medeltal anställda under året är 34,0 personer, varav 17,4 är kvinnor.

Fördelningen inom respektive yrkeskategori är lokalvården 16,2 medarbetare, fastighetsskötsel 11,9 medarbetare och administration och projektledning 5,9 medarbetare.

Genom förvaltningsavtal köper systerbolaget Norra Dalarnas Lokaler AB en stor del av dessa personalresurser. Fördelningen är 8,0 årsarbetare i fastighetsbolaget och 26,0 årsarbetare i lokalbolaget.

### Tillstånds- och anmälningsskyldig verksamhet

Bolaget är skyldigt att till kommunens miljökontor rapportera om stationär kylvärmepumpanläggning.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Norra Dalarnas Fastighets- och Infrastruktur AB, org nr 556959-1513, som i sin tur är ett av Älvdalens kommun, org nr 212000-2197, helägt bolag.

### Styrelse

#### Ledamöter

Daniel Nyström ordf.  
Leif Ekström  
Kent Eriksson  
Per-Gunnar Jonsson  
Nils-Åke Norman

#### Suppleanter

Henrik Skottheim  
Leonard Persson  
Daniel Fornstedt  
Roger Eriksson  
Bo Olsson

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige.

### Revisorer

#### Ordinarie

Slott Sofie Lindberg,  
auktoriserad revisor, Qrev AB

#### Suppleant

Anders Hvittfeldt,  
auktoriserad revisor, Qrev AB

Anders Björklund

Lennart Hjelm

Revisorerna är valda av årsstämman 2024-06-20.

Lekmannarevisorer är utsedda av kommunfullmäktige.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	79 173	73 779	68 522	64 952	63 281
Resultat efter finansiella poster	1 859	2 295	1 947	5 349	6 759
Antal anställda	34	35	36	35	33
Balansomslutning	254 044	224 609	232 226	214 885	209 911
Avkastning på eget kap. (%)	2,2	2,7	2,4	6,7	8,9
Avkastning på totalt kap. (%)	2,0	2,3	1,5	2,9	3,7
Soliditet (%)	33,5	37,3	35,4	37,4	36,4

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	81 815 592	1 808 807	83 724 399
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 808 807	-1 808 807	0
Årets resultat			1 482 201	1 482 201
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>83 624 399</b>	<b>1 482 201</b>	<b>85 206 600</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	83 624 399
årets vinst	1 482 201
	<b>85 106 600</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	85 106 600
	<b>85 106 600</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Nettoomsättning	2	79 172 994	73 778 614
Övriga rörelseintäkter	3	687 101	2 540 945
		<b>79 860 095</b>	<b>76 319 559</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-9 635 236	-8 511 239
Taxebundna kostnader	4	-16 953 939	-18 769 999
Fastighetsskatt		-363 088	-367 501
Övriga lokal- och fastighetskostnader	5	-13 238 964	-12 454 632
Övriga externa kostnader		-3 458 039	-2 101 139
Personalkostnader	6	-23 142 095	-21 383 011
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 169 278	-7 866 817
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-74 960 639</b>	<b>-71 454 338</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>4 899 456</b>	<b>4 865 221</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239 799	193 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 280 585	-2 763 493
		<b>-3 040 786</b>	<b>-2 570 445</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 858 670</b>	<b>2 294 776</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 858 670</b>	<b>2 294 776</b>
Skatt på årets resultat	8	-376 469	-485 969
<b>Årets resultat</b>		<b>1 482 201</b>	<b>1 808 807</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	237 046 980	214 431 475
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 241 243	525 549
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 296 451	0
		<b>239 584 674</b>	<b>214 957 024</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Uppskjutna skattefordringar	13	583 326	669 461
Andra långfristiga fordringar	14	108 728	98 419
		<b>732 054</b>	<b>807 880</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>240 316 728</b>	<b>215 764 904</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		190 750	188 190
		<b>190 750</b>	<b>188 190</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		280 912	31 758
Fordringar hos koncernföretag	7	862 143	858 081
Fordringar hos Älvdalens kommun	7	9 124 216	4 166 534
Aktuella skattefordringar		859 518	1 149 852
Övriga kortfristiga fordringar		983 481	508 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 426 200	1 941 461
		<b>13 536 470</b>	<b>8 656 308</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 727 220</b>	<b>8 844 498</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>254 043 948</b>	<b>224 609 402</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		83 624 399	81 815 592
Årets resultat		1 482 201	1 808 807
		<b>85 106 600</b>	<b>83 624 399</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>85 206 600</b>	<b>83 724 399</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	117 700 000	100 200 000
Skulder till koncernföretag	7	6 913 152	6 913 152
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>124 613 152</b>	<b>107 113 152</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	25 500 000	20 300 000
Leverantörsskulder		5 074 634	2 971 203
Skulder till Älvdalens kommun	7	2 601 199	422 677
Övriga kortfristiga skulder		2 055 521	1 927 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	8 992 842	8 150 079
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 224 196</b>	<b>33 771 851</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>254 043 948</b>	<b>224 609 402</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	4 899 456	4 865 221
Justering för avskrivningar	8 169 278	7 866 817
Erhållen ränta	239 799	193 048
Erlagd ränta	-3 280 585	-2 763 493
Betald skatt	-104 532	-141 550
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>9 923 416</b>	<b>10 020 043</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av varulager och pågående arbete	-2 560	-6 580
Förändring av kundfordringar	-249 154	64 461
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 816 810	-2 519 708
Förändring av leverantörsskulder	2 103 431	-2 161 678
Förändring av kortfristiga skulder	3 148 914	-1 963 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 107 237</b>	<b>3 432 716</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-32 796 928	-5 103 279
Ökning/minskning av långfristiga fordringar	-10 309	2 211
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-32 807 237</b>	<b>-5 101 068</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna statliga investeringsbidrag	0	6 955 200
Upptagna lån	43 000 000	19 200 000
Amortering av lån	-20 300 000	-24 500 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>-13 152</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	0	13 152
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

##### Hyror

Hysesintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna redovisas netto efter avdrag för moms och rabatter.

##### Tjänsteuppdrag

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.

##### Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

#### 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.

#### *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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. För de bostadsfastigheter som förvärvades 2010 har anskaffningsvärdet inte delats upp på komponenter. De fastigheter som förvärvats 2014 och senare år har, liksom tillkommande investeringar på äldre fastigheter delats upp i komponenter. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Bostadsbyggnader	
Stommar, fasader, fönster och yttertak	50 år
Vitvaror	15 år
Värmesystem, ledningar mm	40 år
Servicebyggnader	
Stommar, fasader, fönster och yttertak	50 år
Kök och invändig interiör	25 år
Ledningssystem för värme, vatten och avlopp	30 år
Markanläggningar	20 år
Fibernät	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Norra Dalarnas Lokaler AB 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 koncernen 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.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp 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.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

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.

### **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.

### **Varulager**

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av 97 procent av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

### **Ersättningar till anställda**

#### Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. 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 företaget förekommer endast avgiftsbestämda 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. Resultatet belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

#### Ersättningar vid uppsägning:

Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget 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. 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. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
<b>Intäkter brutto:</b>		
Förvaltningstjänster	23 330 264	20 966 534
Bostäder	25 550 937	24 325 882
Lokaler	29 966 147	27 947 076
Övrigt	936 374	891 795
	<b>79 783 722</b>	<b>74 131 287</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-387 818	-143 089
Lokaler	-107 784	-94 824
Övrigt	76 400	34 113
	<b>-419 202</b>	<b>-203 800</b>
<b>Avgår hyresrabatter:</b>		
Bostäder	-191 526	-148 873
	<b>-191 526</b>	<b>-148 873</b>
Summa	79 172 994	73 778 614

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Ersättning från hyresgäster	153 538	240 191
Externt sålda tjänster	91 200	347 825
Anställningsbidrag	442 363	417 327
Elstöd		1 535 602
	<b>687 101</b>	<b>2 540 945</b>

## Not 4 Taxebundna kostnader

	2024	2023
Vatten	-3 398 003	-3 176 931
El	-5 317 678	-7 717 003
Värme	-5 068 958	-4 530 654
Sophantering	-2 039 102	-2 115 800
Sotning	-325 724	-454 311
Kabel-TV	-548 188	-526 123

Försäkring	-256 285	-249 177
	<b>-16 953 938</b>	<b>-18 769 999</b>

### Not 5 Leasingavtal

Utöver det egna fastighetsbeståndet förvaltar bolaget genom hyreskontrakt fr o m 2014-08-01 även två fastigheter, belägna i Särna respektive Älvdalen, vilka främst omfattar vårdcentraler och äldreboenden. Hyresavtalen löper fram till 2024-03-31 respektive 2034-09-30. Båda avtalen är indexreglerade. För hyresavtalet i Älvdalen finns ett par optioner. Enligt avtalet ökar indexuppräkningsen av hyran fr o m 2024-10-01. Bolaget har en möjlighet att förvärva fastigheten. Bolaget har inga leasingavtal i övrigt. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 5 452 010 (f år 5 791 751) kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	4 663 125	5 323 266
Senare än ett år men inom fem år	6 032 512	9 572 806
Senare än fem år	0	0
	<b>10 695 637</b>	<b>14 896 072</b>

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen av hyrda fastigheter/lokaler samt bilar. Bolaget har inga icke uppsägningsbara hyresavtal med hyresgäster.

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	17,4	19,4
Män	16,6	15,2
	<b>34,0</b>	<b>34,6</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner till anställda och styrelsearvoden	15 188 093	14 359 258
	<b>15 188 093</b>	<b>14 359 258</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal*	6 757 913	6 197 384
	<b>6 757 913</b>	<b>6 197 384</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>21 946 006</b>	<b>20 556 642</b>
* Varav pensionskostnader	1 821 342	1 373 224
	<b>1 821 342</b>	<b>1 373 224</b>

### Not 7 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget:

Moderföretaget Norra Dalarnas Fastighets- och Infrastruktur AB avlämnar koncernredovisning.

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag:**

Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag inkl Älvdalens kommun och Älvdalen Vatten och Avfall AB. Belopp anges i tkr.

	2024	2023
Hysesintäkter från Älvdalens kommun	28 172	26 473
Försäljning av förvaltningstjänster Älvdalens kommun	6 634	3 872
Försäljning av förvaltningstjänster Norra Dalarnas Lokaler AB	16 142	15 535
Hyrda lokaler från Norra Dalarnas Lokaler AB	-965	-906
Inköp av förvaltningstjänster Norra Dalarnas Fastighets- och Infrastruktur AB	-70	-70
Inköp vatten- och avfallstaxor Älvdalen Vatten och Avfall AB	-5 375	-4 821
Övriga inköp Älvdalens kommun	-667	-637
	<b>43 871</b>	<b>39 446</b>

**Lån från närstående**

Bolaget har ett lån motsvarande 6 913 tkr per 2024-12-31 och per 2023-12-31 från Norra Dalarnas Fastighets- och Infrastruktur AB.

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-290 334	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	58 446	-630 550
Förändring av uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	-144 581	144 581
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-376 469</b>	<b>-485 969</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 858 670		2 294 776
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-382 886	20,60	-472 724
Ej avdragsgilla kostnader		-35 629		-5 862
Ej skattepliktiga intäkter		4 833		849
Avstämning av skatteeffekt av temporära skillnader tidigare år				-8 232
Skatteeffekt av temporära skillnader		37 213		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,25</b>	<b>-376 469</b>	<b>21,18</b>	<b>-485 969</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 116 721	254 649 421
Inköp	30 405 697	5 018 294
Omklassificeringar	0	21 404 206
Erhållna statliga bidrag	0	-6 955 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>304 522 418</b>	<b>274 116 721</b>
Ingående avskrivningar	-59 685 246	-52 146 965
Årets avskrivningar	-7 790 192	-7 538 281
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-67 475 438</b>	<b>-59 685 246</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>237 046 980</b>	<b>214 431 475</b>
Bokfört värde mark	6 944 783	5 977 783
	<b>6 944 783</b>	<b>5 977 783</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 047 135	6 498 487
Inköp	1 094 780	86 125
Försäljningar/utrangeringar	0	-537 477
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 141 915</b>	<b>6 047 135</b>
Ingående avskrivningar	-5 521 586	-5 730 526
Försäljningar/utrangeringar	0	537 476
Årets avskrivningar	-379 086	-328 536
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 900 672</b>	<b>-5 521 586</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 241 243</b>	<b>525 549</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	21 405 345
Under året nedlagda kostnader	1 296 451	0
Under året genomförda omfördelningar	0	-21 405 345
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>1 296 451</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 296 451</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Not 13 Uppskjuten skatt**

Skillnanden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran för temporär skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt värde för byggnader	583 326	669 461
	<b>583 326</b>	<b>669 461</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 419	100 630
Tillkommande fordringar	63 478	45 250
Avgående fordringar, amorteringar	-53 169	-47 461
<b>Utgående fordringar</b>	<b>108 728</b>	<b>98 419</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 728</b>	<b>98 419</b>

Samtliga långfristiga fordringar regleras inom fem år.

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	1 426 200	1 941 461
	<b>1 426 200</b>	<b>1 941 461</b>

**Not 16 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	34 000 000	0
	<b>34 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 17 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 143 200 000 (125 800 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

### Not 18 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantiförbindelse	279 126	275 586
	<b>279 126</b>	<b>275 586</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	307 502	401 396
Upplupna löner och semesterlöner	2 283 162	1 979 609
Upplupna sociala avgifter och pensionskostnader	416 544	333 947
Förutbetalda hyresintäkter	2 253 301	2 118 642
Övriga poster	3 732 332	3 316 485
	<b>8 992 841</b>	<b>8 150 079</b>

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Leif Ekström

Kent Eriksson

Per Gunnar Jonsson

Nils-Åke Norman

Daniel Nyström  
Styrelsens ordförande

Thomas Kjellson  
Verkställande direktör

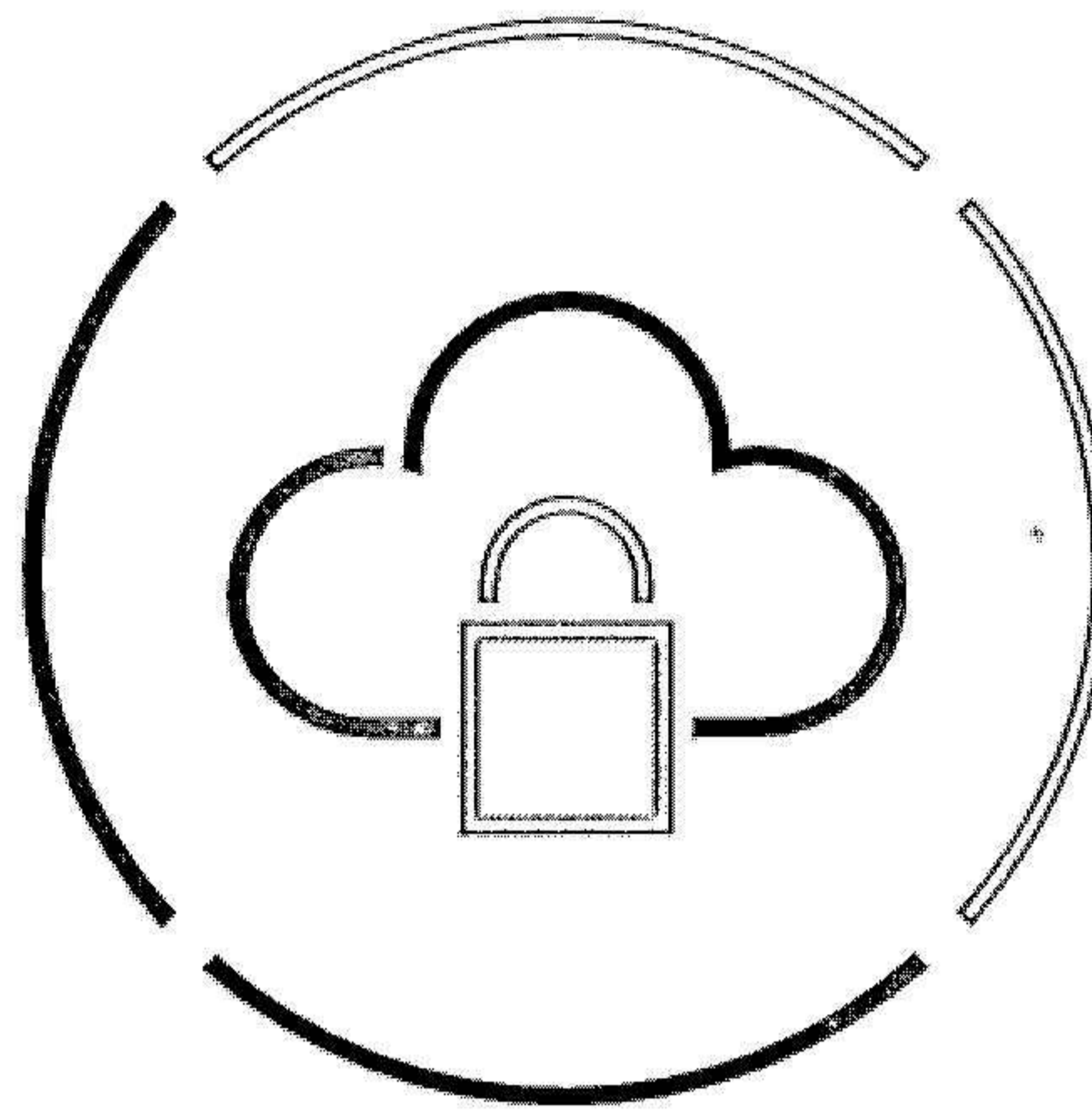
Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Slott Sofie Lindberg  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-12 08:14:22 UTC+00:00

Styrelseledamot

**NILS ÅKE NORMAN**



SE BankID - dbf9b256-0774-4094-83da-89ffc2018fbb

2025-03-12 10:49:59 UTC+00:00

VD

**Thomas Carl Wiking Kjellson**



SE BankID - 20a5d45e-3b31-4c21-9ed5-79c81672e140

2025-03-12 13:49:27 UTC+00:00

Styrelseledamot

**LEIF ÅKE LENNART EKSTRÖM**



SE BankID - 9b55f574-abb8-49ef-b212-dd9ad0b25615

2025-03-12 15:37:26 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Kent Johan Alexander Eriksson**



SE BankID - 587b9614-4cff-4340-a648-e5ae8c85ea56

2025-03-12 20:28:13 UTC+00:00

Styrelseordförande

**Nämnd Lars Daniel Nyström**



SE BankID - 3aaaec93-65bb-4214-bc22-da4a62e6e812

2025-03-17 11:29:08 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Per Gunnar Jonsson**



SE BankID - 54b79a12-e13e-4ccc-b982-7763a5424ca0

2025-03-17 15:48:48 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

**Slott Sofie Marie Lindberg**



SE BankID - 80ccb493-7bd4-4cd5-b68f-7621afc05c

**REVISIONSBERÄTTELSE**

Till bolagsstämman i Norra Dalarnas Fastighets AB  
Org.nr. 556790-6465

Kopians likhet med originalet

Beaktas:

På tjänstens vägnar:

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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Norra Dalarnas Fastighets AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norra Dalarnas Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Norra Dalarnas Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mina 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 mina 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar****Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Norra Dalarnas Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Norra Dalarnas Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Mora den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Slott Sofie Lindberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

QREV AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-17 15:45:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Slott Sofie Marie Lindberg

Slott Sofie Lindberg  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.193.33.51

2025072902225