

**Årsredovisning**  
för  
**Nora Fastigheter AB**  
556526-1194

Räkenskapsåret  
2024

Undertecknad VD i Nora Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-04-11. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Nora 2025-04-11

  
Alexander Larsson

l

**Årsredovisning**  
för  
**Nora Fastigheter AB**  
556526-1194  
Räkenskapsåret  
2024

l

Styrelsen och verkställande direktören för Nora Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 lokaler samt bostäder och bedrivs i Nora kommun. Bolagets samtliga aktier ägs av Nora kommun, 212000-2007. Företaget har sitt säte i Nora kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kommunen har arbetat med att ta fram en förstudie kring Karlsängsområdet. Bolagsföreträdare från ledning och styrelse har varit delaktiga i framtagandet av förstudien. Utifrån förstudien har bolaget haft uppdrag att arbeta fram en programhandling. Bolaget har nu fått uppdrag att arbeta vidare i systemhandlingsfasen med projektering och framtagande av förfrågningsunderlag för kommande upphandling av byggtreprenör för projektet. Inriktningen och omfattningen av framtida direktiv avseende Karlsängskolan kommer att påverka bolaget i stor omfattning.

Per 2024-09-03 har fastigheten Karusellen 1 belägen i anslutning till Karlsängsområdet förvärvats från Norabostäder AB för en köpeskilling om 2,4 mkr.

### Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. Omsättning av lån har gjorts under året och i samband med detta har 10 mkr amorterats. Vid årets slut finns en låneskuld på 304 mkr hos externa kreditgivare. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 8 113 tkr.

### Uthyrning

Uthyrningsgraden är ca 99,0%.

Nora kommun är den största lokalhyresgästen. Hyresintäkter från kommunen uppgår till 59 689 tkr.

### Underhåll

Under året har bolaget utfört underhållsåtgärder på totalt 9 515 tkr (8 567 tkr) fördelat på reparationer 4 097 tkr (3 331 tkr) och underhåll 5 418 tkr (5 236 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 6 763 tkr (7 071 tkr). Större specificerade underhållsprojekt har varit:

Utvändig målning av fönster och entrepartier, rep av skiffertak, Rådhuset 3

Invändig målning av fönster, Tingshuset 3

Ny matta i aula Karlsängskolan, Bikupan 17-18

Renovering av omklädningsrum vid konstgräsplan, Bikupan 18

Renovering av loger teaterbiografen, Duvan 15

Utvändig målning, reparation och rengöring av tak Biblioteket, Höken 8

Byte belysning till LED Getingen Järntorgskolan, Trasten 18-19

Målning fönster Humlan, Trasten Järntorgskolan 18-19  
Isolering vid fönster i gymnastiksalen Järntorgskolan, Trasten 18-19  
Målning av fd. förskola Järntorgskolan, Trasten 18-19  
Byte av branddäckare seniorbostäder Tullbacken, Göken 24  
Ny styrutrustning ventilation, dörrpartier Lärkeskolan, Tegelbruket 3  
Utvändig målning Bryggarhuset, Bryggeriet 4  
Renovering ytskikt tvättstuga och 2 WC, rep trasigt avlopp, Trängen 3-4  
Installation desinfektionsutrustning, Trängen 3-4  
Markarbeten Gyttorp förskola, Gyttorp 10:67  
Brandtillsynsåtgärder

### **Fastigheter**

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 29 (29) fastigheter. Lägenhetsytan omfattade 3 492 kvm (3 492 kvm) och prima lokalyta 62 259 kvm (61 791 kvm). Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade.

### **Investeringar**

Per 2024-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 7 050 tkr i byggnader, byggnadsinventarier och markanläggningar. Årets aktiveringar av investeringar uppgår till 12 097 tkr. Av årets investeringar avser 6 763 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2024 har varit:

Programhandling och systemhandling ny skola, Bikupan 17-18  
Byte av ventilationsaggregat Marstrandshagens förskola, Talgoxen 2  
Utbyte ventilationsaggregat Simhallen, Bikupan 18  
Byte ventilationsaggregat Coop, Höken 8  
Byte av belysning till LED biblioteket, Höken 8  
Installation övervakningskameror Getingen Järntorgskolan, Trasten 18-19  
Uppgradering styr- och reglerutrustning Järntorgskolan, Trasten 18-19  
Utbyte hiss Tullbacken, Göken 24  
Byte av belysning till LED Lärkeskolan, Tegelbruket 3  
Byte sensorer för tempmätning Storköket, Älvestorp 11:12  
Byte av belysning till LED Brandstationen, Frukten 10  
Byte av belysning till LED seniorboendet och vårdboendet, Trängen 3-4  
Lokalanpassning evakuering för Kulturskolan, Trängen 3-4  
Nytt golv idrottshallen Järnboås skola, Lindesby 14:10  
Takbyte Ås skola, Åshyttan 4:65  
Byte ventilationsaggregat Gyttorp förskola, Gyttorp 10:67

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Inriktningen och omfattningen i ett eventuellt nytt direktiv avseende Karlsängskolan kommer att påverka bolaget i stor omfattning. Kommunens planering av lokalanvändning t ex framtida användning av Tullbacken samt eventuell framtida lokalisering av kommunförvaltningen, får stora effekter för bolagets behov av finansiering.

## Resultat och ekonomisk ställning

Vinsten efter finansiella poster 2024 uppgår till 2 404 tkr.

Årlig hyresjustering för hyreskontrakt kopplade till KPI-index gav en höjning med 6,5%. Nettoomsättningen har ökat främst pga den årliga hyresuppräknningen samt hyresjusteringar till följd av utförda hyresgästanpassningar under 2024. I december 2023 avyttrade bolaget fastigheten Svarven 12 som gör att hyrorna för 2024 är 1 668 tkr lägre än jämförelseåret 2023.

Driftkostnaderna har ökat med -556 tkr jämfört med föregående år. I November 2023 togs en ny värmepumpsanläggning i drift vid Hagby Ängar. Anläggningen har medfört att vi minskat fjärrvärmekostnaden med 1 000 tkr och ökat elkostnaden med -400 tkr jämfört med f.g år. Milt väder har även resulterat i en lägre fjärrvärmekostnad. Solör höjde fjärrvärmemetaxan med 13%. Totalt sett har kostnaden för fjärrvärme minskat med 883 tkr jämfört med 2023.

Kostnaden för el har ökat med -1 268 tkr. Av ökningen är -400 tkr en effekt av den nya värmepumpsanläggningen vid Hagby Ängar. Bolaget har tecknat bundet pris för el för åren 2022-2025 med en gynnsam prisnivå sett till hur SPOT-priset utvecklats sedan avtalet tecknades. Kommunens VA-taxa höjdes med 25% och sophantering med 30%, vilket är de huvudsakliga orsakerna till kostnadsökningen om -810 tkr resp. -351 tkr mot år 2023.

Driftkostnaderna har påverkats positivt av omprövning av fastighetsskatt med +766 tkr.

Stigande marknadsräntor har inneburit -579 tkr högre räntekostnader trots att 88% av lånen löper med bunden ränta.

Gamla Karlsängskolan har skrivits ner med -1 500 tkr, vilket täckts av Nora kommun genom aktieägartillskott.

Justering av uppskjuten skatteskuld har belastat årets resultat med -675 tkr.

Bolaget har lämnat utdelning till ägaren Nora Kommun med 10 mkr enligt beslut av bolagsstämman 2024-05-22.

Bolaget har en synlig soliditet på 9,6%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 34,8%.

## 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 2024-2029, har en tydliga koppling till Nora kommuns vision. Affärsplanen anger fyra fokusområden för verksamheten, Kund - Fastighet - Ekonomi - Hållbarhet. Mål, aktiviteter och mått på måluppfyllelse har fastställts varje fokusområde.

	<b>Kund</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Ekonomi</b>	<b>Hållbarhet</b>
<b>Mål</b>	Nöjda och trogna kunder	Balans utbud/ efterfrågan	Hållbar ekonomi	Minskad negativ klimatpåverkan
	Vara tydliga och möta ägarens förväntningar		Ökat investeringsutrymme	
<b>Mätpunkt</b>	Kundnöjdhet Genomförda enkäter Mål 3 st	Underhåll 2023 Tot: 15,6 mkr Kr/m2: 240 kr	Direktavkastning enligt ägardirektiv Mål: >5%	Värmeförbrukning klimatkorr, årlig minskning 2023: 108,3 kwh/m2
	Leveranssäkerhet ärenden. Mål: >75%	Uthyrningsgrad, m2 Mål: >98%	Räntebindningstid Mål: 2-5 år	El klimatkorr, årlig minskning 2023:74,2 kwh/m2
	Andel hyresavier på papper Mål: <37%		Andel kapitalförfall inom ett år <40%	Vattenförbrukning årlig minskning 2023:0,49 m3/m2
<b>Resultat</b>	Kundnöjdhet Genomförda enkäter Utfall : 0 st	Underhåll 2024 Tot: 16,3 mkr Kr/m2: 251 kr	Direktavkastning Utfall: 7,3%	Värmeförbrukning 2024: 91,5 kwh/m2
	Leveranssäkerhet ärenden. Utfall: 78%	Uthyrningsgrad, m2 Utfall: 99%	Räntebindningstid Utfall: 3,6 år	Elförbrukning 2024:81,5 kwh/m2
	Andel hyresavier på papper Utfall: 42%		Andel kapitalförfall inom ett år Utfall: 13%	Vattenförbrukning 2024: 0,48 m3/m2

## 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 fullvärdeförsäkring av fastighetsbeståndet.

## Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolagets bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	71 872	69 510	62 959	60 258	59 523
Förvaltningsnetto	23 075	33 501	22 490	21 867	25 836
Förvaltningsnetto/kvm	383	560	358	348	411
Resultat efter finansiella poster	2 404	12 166	3 092	2 766	4 854
Balansomslutning	355 567	373 944	373 954	365 935	366 500
Soliditet (%)	9,6	11,0	8,1	7,6	6,8
Direktavkastning på totalt kap. (%)	6,3	9,0	6,1	6,0	6,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Fri överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500	13 755	22 483	-5 040	9 360	41 058
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-10 000		-10 000
Balanseras i ny räkning				9 360	-9 360	0
Erhållna aktieägartillskott				1 500		1 500
Årets resultat					1 729	1 729
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500</b>	<b>13 755</b>	<b>22 483</b>	<b>-4 180</b>	<b>1 729</b>	<b>34 288</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	22 482 795
ansamlad förlust	-4 180 143
årets vinst	1 729 424
	<b>20 032 076</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	20 032 076
	<b>20 032 076</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	71 871	69 509
Övriga rörelseintäkter	3	67	9 968
		<b>71 938</b>	<b>79 477</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-28 196	-27 640
Underhållskostnader		-9 515	-8 567
Övriga externa kostnader	5	-9 403	-8 877
Personalkostnader	6	-102	-75
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-15 018	-14 790
Övriga rörelsekostnader		-124	-336
		<b>-62 358</b>	<b>-60 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 580</b>	<b>19 192</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		937	508
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 113	-7 534
		<b>-7 176</b>	<b>-7 026</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 404</b>	<b>12 166</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 404</b>	<b>12 166</b>
Övriga skatter	8	-675	-2 806
<b>Årets resultat</b>		<b>1 729</b>	<b>9 360</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

9

379

487

**379**

**487**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

10

319 525

327 453

Inventarier, verktyg och installationer

11

8 478

6 715

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12

7 050

829

**335 053**

**334 997**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

13

126

253

**126**

**253**

**Summa anläggningstillgångar**

**335 558**

**335 737**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 497

7 136

Aktuella skattefordringar

126

0

Övriga fordringar

2 200

11 799

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

406

713

**4 229**

**19 648**

*Kassa och bank*

14

15 779

18 560

**Summa omsättningstillgångar**

**20 008**

**38 208**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**355 566**

**373 945**

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

15, 16

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500

500

Uppskrivningsfond

13 755

13 755

**14 255**

**14 255**

#### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

22 483

22 483

Balanserad vinst eller förlust

-4 180

-5 040

Årets resultat

1 729

9 360

**20 032**

**26 803**

**Summa eget kapital**

**34 287**

**41 058**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

17

4 066

3 392

**Summa avsättningar**

**4 066**

**3 392**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

304 000

314 000

**Summa långfristiga skulder**

**304 000**

**314 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

9 318

9 945

Aktuella skatteskulder

0

40

Övriga skulder

36

310

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

3 859

5 200

**Summa kortfristiga skulder**

**13 213**

**15 495**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**355 566**

**373 945**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

2 404

12 166

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

20

15 141

11 836

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**17 545**

**24 002**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

5 639

-4 745

Förändring av kortfristiga fordringar

9 780

-11 483

Förändring av leverantörsskulder

-627

2 580

Förändring av kortfristiga skulder

-1 654

-4 257

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**30 683**

**6 097**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

0

-413

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-15 091

-13 802

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

11 515

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

127

126

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-14 964**

**-2 574**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-10 000

-12 000

Utbetald utdelning

-10 000

0

Erhållna aktieägartillskott

1 500

1 500

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-18 500**

**-10 500**

**Årets kassaflöde**

**-2 781**

**-6 977**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

18 560

25 536

**Likvida medel vid årets slut**

**15 779**

**18 559**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

##### *Hysesintäkter*

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

##### *Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag*

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

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

##### *Försäkringsersättningar*

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

##### *Offentliga bidrag*

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

#### Immateriella tillgångar

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

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Avskrivningstid 5 år

#### Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Finansiella instrument

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

### ***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 nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

överskott.

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

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar avser styrelsearvode och sociala avgifter.

### **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

	2024	2023
<b>Nettoomsättning, fördelad</b>		
Hyror bostäder	4 242	3 996
Hyresbortfall bostäder	-58	-54
Hyror lokaler	66 618	64 244
Hyresbortfall lokaler	-598	-300
Hyror garage och P-platser	128	120
Hyresbortfall garage och P-platser	-37	-33
Övriga intäkter	1 396	1 517
Aktiverat arbete för egen räkning	183	19
	<b>71 874</b>	<b>69 509</b>

I bolagets hyresintäkter ingår hyra till Nora kommun med 59 689 tkr (55 861 tkr).

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	2 599
Försäkringsersättning vattenskada	0	73
Intäkt förtidslöst hyreskontrakt	0	4 000
Vinst avyttring Svarven 12	0	3 260
Vinst vid avyttring av bil	0	30
Övrigt	67	6
	<b>67</b>	<b>9 968</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Vattenförbrukning	2 770	1 960
Värmeförbrukning	7 265	8 148
Elförbrukning	8 397	7 129
Sophantering	1 802	1 451
Fastighetservice	7 362	7 537
Fastighetsförsäkring	575	524
Övriga kostnader	24	890
	<b>28 195</b>	<b>27 639</b>

Inom övriga kostnader 2024 ingår minskad kostnad för fastighetsskatt med 766 tkr pga omprövning av fastighetstaxeringar

### 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.

	2024	2023
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdrag	118	117
Övriga tjänster	20	40
	<b>138</b>	<b>157</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	107	107
	<b>107</b>	<b>107</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	33	34
	<b>33</b>	<b>34</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>140</b>	<b>141</b>

Bolaget har inga anställda och några löner har inte utbetalats. Kostnader för verkställande direktören har fakturerats från Norabostäder AB

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-7 022	-6 429
Borgensavgift	-1 090	-1 105
	<b>-8 112</b>	<b>-7 534</b>

**Not 8 Övriga skatter**

	2024	2023
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-675	-2 806
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-675</b>	<b>-2 806</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 404		12 166
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-495	20,60	-2 506
Ej avdragsgilla kostnader	21,68	-521	4,64	-564
Ej skattepliktiga intäkter		7		1
Skatteeffekt av kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	-30,84	742	-18,03	2 193
Skatteeffekt av skattemässig korrigerings av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	-3,72	89	-0,62	76
Skatt på förändring av temporära skillnader	20,64	-496	11,99	-1 459
Skatteeffekt av framtida reduktion inventarieköp			0,00	0
Skattemässig korrigerings av bokfört resultat vid avyttring av fastighet			4,50	-547
Skatteeffekt av ej värderad uppskjuten skattefordran			0,00	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>28,06</b>	<b>-675</b>	<b>23,07</b>	<b>-2 806</b>

**Not 9 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	539	125
Inköp		414
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>539</b>	<b>539</b>
Ingående avskrivningar	-52	-6
Årets avskrivningar	-108	-46
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-160</b>	<b>-52</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>379</b>	<b>487</b>

2025041608296

## Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	494 873	493 625
Inköp	2 503	0
Försäljningar/utrangeringar	-453	-15 061
Omklassificeringar	3 600	16 309
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500 523</b>	<b>494 873</b>
Ingående avskrivningar	-149 483	-143 545
Försäljningar/utrangeringar	329	6 841
Årets avskrivningar	-12 935	-12 779
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-162 089</b>	<b>-149 483</b>
Ingående uppskrivningar	25 383	26 241
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-858	-858
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>24 525</b>	<b>25 383</b>
Ingående nedskrivningar	-43 321	-43 133
Återförda nedskrivningar	1 388	1 312
Årets nedskrivningar	-1 500	-1 500
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-43 433</b>	<b>-43 321</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>319 526</b>	<b>327 452</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	319 526	327 453
Verkligt värde	520 300	524 800

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Bedömningen för 2024 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. Direktavkastningskraven för de olika fastigheterna har utifrån bland annat läges- och åldersfaktor bedömts ligga i intervallet 6,50-11,9% efter viktning mellan bostäder och olika typer av lokaler. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde används en kalkylperiod på tio år, inflationen antas vara 2% per år.

2025041608297

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 802	11 005
Inköp	491	631
Försäljningar/utrangeringar	0	-531
Omklassificeringar	2 277	696
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 570</b>	<b>11 801</b>
Ingående avskrivningar	-5 086	-4 356
Försäljningar/utrangeringar	0	190
Årets avskrivningar	-1 005	-920
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 091</b>	<b>-5 086</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 479</b>	<b>6 715</b>

### Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	829	4 663
Inköp	12 097	13 171
Omklassificeringar	-5 877	-17 005
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 049</b>	<b>829</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 049</b>	<b>829</b>

### Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252	379
Avgående fordringar	-127	-127
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125</b>	<b>252</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>125</b>	<b>252</b>

### Not 14 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	10 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

### Not 15 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	5 000	100
	<b>5 000</b>	

**Not 16 Disposition av vinst**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	22 482 795
ansamlad förlust	-4 180 143
årets vinst	1 729 424
	<b>20 032 076</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	20 032 076
	<b>20 032 076</b>

**Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	7 802		7 802
Skattepliktiga temporära skillnader		-11 868	-11 868
	<b>7 802</b>	<b>-11 868</b>	<b>-4 066</b>

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	7 980		7 980
Skattepliktiga temporära skillnader		-11 372	-11 372
	<b>7 980</b>	<b>-11 372</b>	<b>-3 392</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	7 980	-178	7 802
Skattepliktiga temporära skillnader	-11 372	-496	-11 868
	<b>-3 392</b>	<b>-675</b>	<b>-4 066</b>

2025041608298

### 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 248 mkr (288mkr). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 4,7 mkr (f.år: övervärde 6,4 mkr) i avtalen.

Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,6 år (3,8 år) och den genomsnittliga räntan under 2024 uppgår till 2,27 % (2,10 %).

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Fastighetslån	304 000	314 000
	<b>304 000</b>	<b>314 000</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	940	854
Upplupna räntekostnader	652	749
Övriga poster	2 267	3 597
	<b>3 859</b>	<b>5 200</b>

### Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	13 518	13 290
Nedskrivningar	1 500	1 500
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-3 290
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	124	336
	<b>15 142</b>	<b>11 836</b>

2025041608300

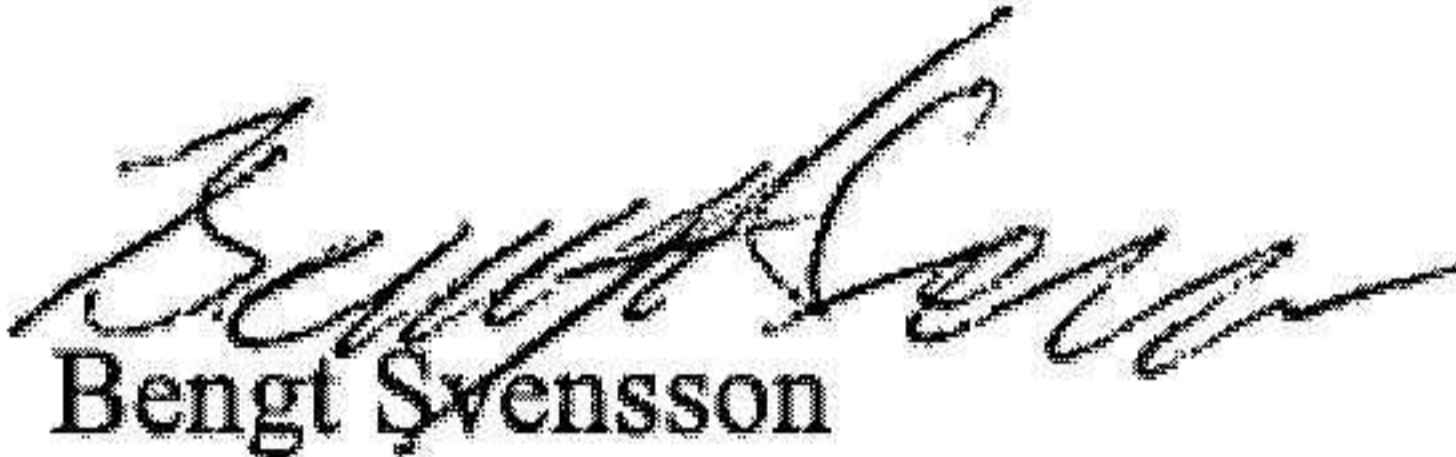
Nora 2025-03-03



Solveig Oskarsson  
Ordförande



Marita Simpson



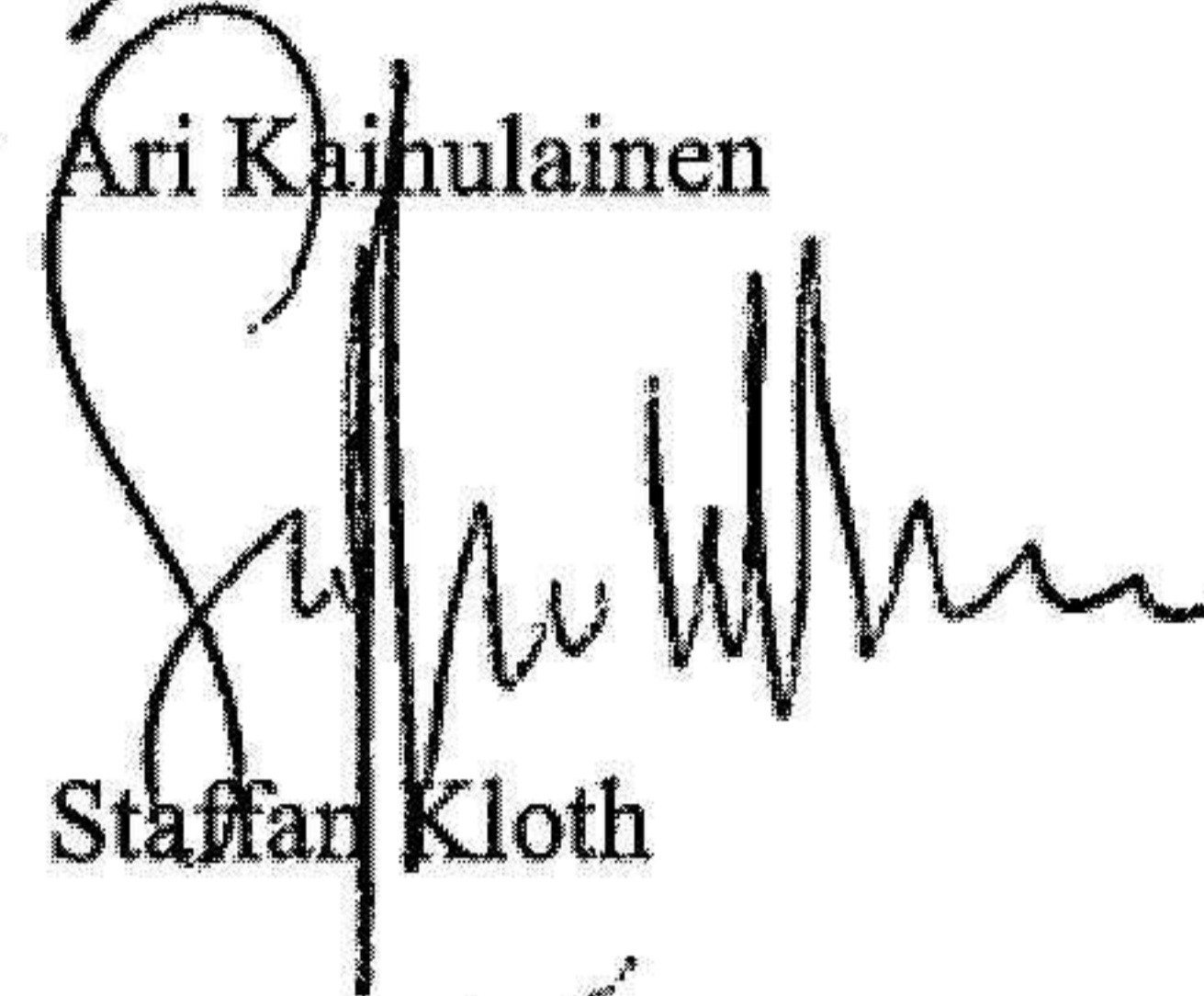
Bengt Svensson



Ari Kaihulainen



Johannes Kärki



Staffan Kloth



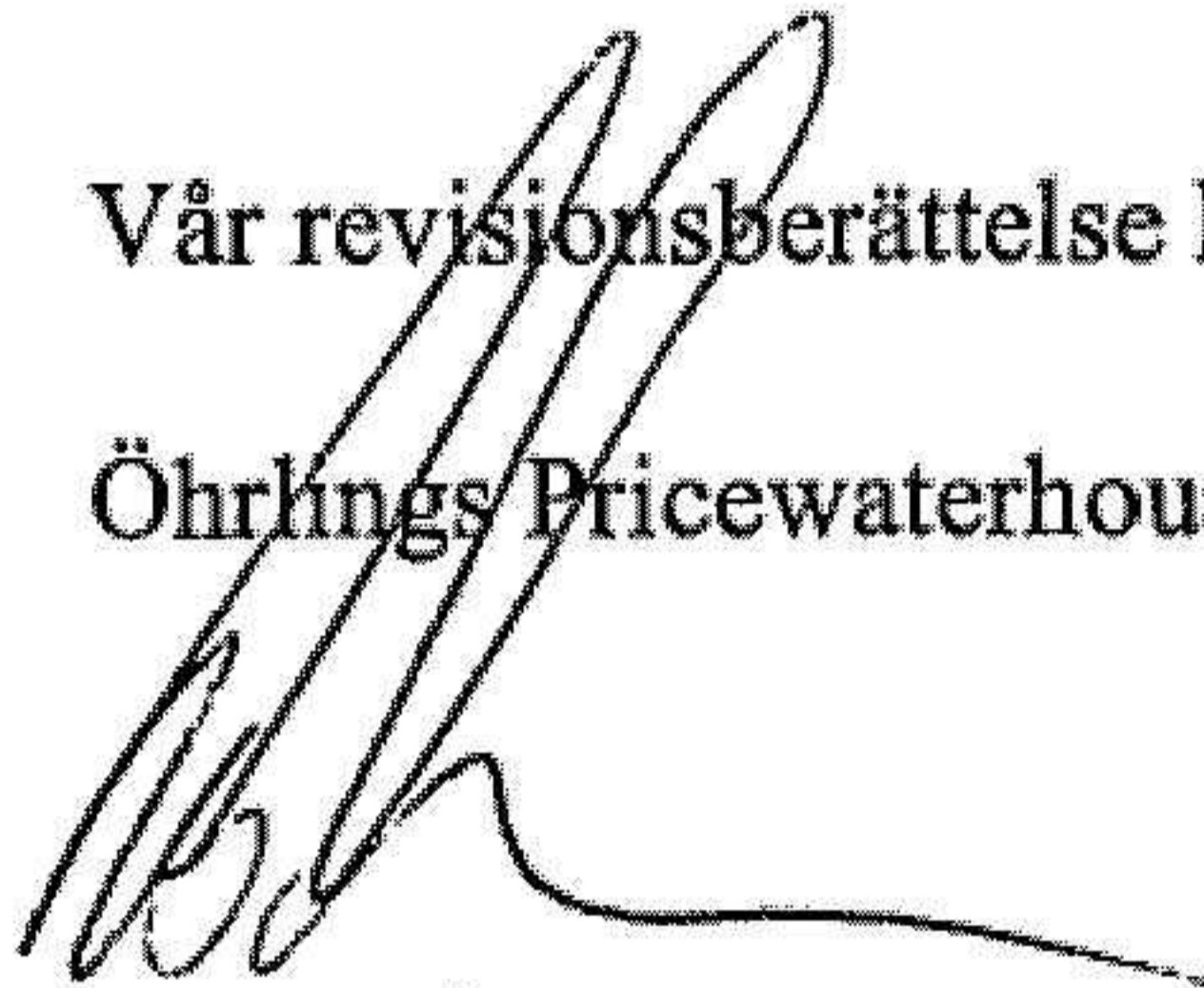
Ulf Skoglöf



Alexander Larsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nora Fastigheter AB, org.nr 556526-1194

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nora Fastigheter 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Nora Fastigheter 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 Nora Fastigheter 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](http://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 Nora Fastigheter 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## 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 Nora Fastigheter 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-06 15:34:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Hans Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025041608303

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

