

Årsredovisning
för
Nora Fastigheter AB

556526-1194

Räkenskapsåret

2022

Undertecknad VD i Nora Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2023-05-26. 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 2023-05-26



Eva Henebäck

Styrelsen och verkställande direktören för Nora Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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, Örebro län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 2020-06-10 beslutade kommunfullmäktige att dra tillbaka tidigare direktiv gällande upphandling och byggnation av Nya Karlsängskolan. Kommunen arbetar nu med en förstudie kring Karlsängsområdet. Bolagsföreträdare från ledning och styrelse är delaktiga i framtagandet av förstudien. När förstudien är färdigställd kommer bolaget få ett nytt uppdragsdirektiv gällande byggnationen från Kommunfullmäktige, vilket beräknas ske under nästa år 2023.

Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. Omsättning av lån har gjorts under året. Några amorteringar har inte gjorts under året och vid årets slut finns en låneskuld på 326 mkr hos externa kreditgivare. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 6 927 tkr.

Uthyrning

Uthyrningsgraden är ca 98%. Nora kommun är den största lokalhyresgästen. Hyresintäkter från kommunen uppgår till 50 042 tkr.

Underhåll

Under året har bolaget utfört underhållsåtgärder på totalt 7 477 tkr (7 282 tkr) fördelat på reparationer 2 700 tkr (2 793 tkr) och underhåll 4 777 tkr (4 489 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 7 898 tkr (9 305 tkr). Större specificerade underhållsprojekt har varit:

Utbyte belysning och inre underhåll, Tingshuset 3

Inre underhåll Simhallen, Bikupan 18

Inre underhåll vårdboendet Smedjan/Hyttan Tullbacken, Göken 24

Utvändig målning, Bryggeriet 4

Renovering bostad, Bryggeriet 4

Renovering innertak vid Dagrehab, Trängen 3-4

Renovering ytskikt demensdagvården, Trängen 3-4

Lagning av asfalt, Trängen 3-4

Byte av dagvattenavlopp, Trängen 3-4

Utbyte av larmsändare, flera olika fastigheter

Brandtillsynsåtgärder

Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 29 (29) fastigheter. Lägenhetsytan omfattade 3 736 kvm (3 736 kvm) och prima lokalyta 59 079 kvm (59 079 kvm). Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade.

Investeringar

Per 2022-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 4 663 tkr i byggnader, byggnadsinventarier och markanläggningar. Årets aktiveringar av investeringar uppgår till 11 084 tkr. Av årets investeringar avser 7898 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2022 har varit:

Renovering teknikutrymmen vid Simhallen, Bikupan 18
Utbyte av fönster vid Getingen Järntorgskolan, Trasten 18-19
Renovering av hiss vid Tullbacken, Göken 24
Utbyte av golv i gymnastiken Lärkeskolan, Tegelbruket 3
Hyresgäst Anpassning till eventhall, Bryggeriet 4
Utbyte av kylaggregat, Frukten 10
Utbyte av styr- och reglerutrustning vid Hagby Ängar, Trängen 3-4
Utbyte av fläktmotorer vid Hagby Ängar, Trängen 3-4
Målning av taksarger Hagby Ängar, Trängen 3-4
Iordningställande för moduler Järnboås skola, Lindesby 14:10
Renovering av tillagningskök Gyttopp förskola, Gyttopp 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 2022 uppgår till 3 092 tkr.

Årlig hyresjustering för hyreskontrakt kopplade till KPI-index gav en höjning med 2,8%. Nettoomsättningen har ökat något främst pga den årliga hyresuppräknningen samt modulförskola i Järnboås som tagits i drift under 2022.

Driftskostnaderna har påverkats negativt genom ökade kostnader för el, vatten och sophantering. Kostnaden för el har ökat med -1 497 tkr. 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 höjning av taxan för vatten och avlopp gav ökade kostnader med -432 tkr,

Stigande marknadsräntor har inneburit -156 tkr högre räntekostnader trots att 88% av lånen löper med bunden ränta.

På grund av framskjuten tidplan för byggnation av Nya Karlsängskolan har det inte funnits nedskrivningsbehov av den befintliga skolan under 2022.

Bolaget har en synlig soliditet på 8,1%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 32,8%.

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 2022-2027, har en tydliga koppling till Nora kommuns vision. Affärsplanen anger fyra fokusområden för verksamheten, Kund - Fastighet - Ekonomi - Miljö. Mål, aktiviteter och mått på målpuppfyllelse har fastställts varje fokusområde. Nöjd kund mäts vartannat år, varför utfall avser senaste mätning.

På grund av byte av energiuppföljningssystem under 2022 saknas jämförbara förbrukningsuppgifter för år 2021.

	Kund	Fastighet	Ekonomi	Miljö
Mål	Nöjda och trogna kunder	Balans utbud/ efterfrågan	Hållbar ekonomi	Minskad negativ klimatpåverkan
Mätpunkt	Uthyrningsgrad >98%	Underhåll 2021 Tot: 16,6 mkr Kr/m2: 264 kr	Direktavkastning >5%	Värmeförbrukning klimatkor, årlig minskning Mål 2021: Uppg. saknas
	Nöjd kund index Serviceindex:>78,7% Produktindex:>69,5%	Långsiktig utvecklingsplan 2 fastigheter/år	Räntebindningstid 2-5 år	El klimatkorr, årlig minskning Mål 2021:Uppgift saknas
			Andel kapitalförfall inom ett år <40%	Antal identifieringar i Securifid >150 st
			Andel hyresavier på papper <46%	
Resultat	Uthyrningsgrad 98%	Underhåll 2022 Tot: 15,4 mkr Kr/m2: 245 kr	Direktavkastning 6,1%	Värmeförbrukning 2022: 98,1 kWh/m2
	Nöjd kund index Serviceindex: 79,8% Produktindex: 68,8%	Utvecklingsplan Ej genomfört	Räntebindningstid 3,8 år	Elförbrukning 2022: 61,7 kWh/m2
			Andel kapitalförfall inom ett år: 26%	Antal identifieringar i Securifid: 137
			Andel hyresavier på papper: 44%	

Användande av finansiella instrument

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolagets bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	62 959	60 258	59 523	58 556	56 865
Förvaltningsnetto	22 490	21 867	25 836	21 934	21 241
Förvaltningsnetto/kvm	358	348	411	349	338
Resultat efter finansiella poster	3 092	2 766	4 854	-195	-10 490
Balansomslutning	373 954	365 935	366 500	381 418	391 961
Soliditet (%)	8,1	7,6	6,8	5,2	4,9
Direktavkastning på totalt kap. (%)	6,1	6,0	6,9	5,7	5,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500	13 755	22 483	-11 874	2 766	27 631
Disposition enligt beslut av årsstämman:				2 766	-2 766	0
Årets resultat					2 568	2 568
Belopp vid årets utgång	500	13 755	22 483	-9 108	2 568	30 198

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-9 107 752
Överkursfond	22 482 795
årets vinst	2 567 597
	15 942 640

disponeras så att
i ny räkning överföres

15 942 640

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	62 958	60 256
Övriga rörelseintäkter		1	165
		62 959	60 421
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-25 246	-23 576
Underhållskostnader		-7 477	-7 282
Övriga externa kostnader	4	-7 512	-7 401
Personalkostnader	5	-49	-44
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-12 794	-12 144
Övriga rörelsekostnader		0	-443
		-53 078	-50 890
Rörelseresultat		9 881	9 531
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-6 927	-6 783
		-6 789	-6 765
Resultat efter finansiella poster		3 092	2 766
Resultat före skatt		3 092	2 766
Skatt på årets resultat		61	0
Övriga skatter	7	-585	0
Årets resultat		2 568	2 766

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

8

119

0

119

0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

333 188

335 799

Inventarier, verktyg och installationer

10

6 649

3 841

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

11

4 663

5 231

344 500

344 871

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

12

379

506

379

506

Summa anläggningstillgångar

344 998

345 377

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 391

1 717

Aktuella skattefordringar

43

2

Övriga fordringar

109

817

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

877

804

3 420

3 340

Kassa och bank

13

25 536

17 218

Summa omsättningstillgångar

28 956

20 558

SUMMA TILLGÅNGAR

373 954

365 935

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14, 15

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

-9 108

-11 874

Årets resultat

2 568

2 766

15 943

13 375

Summa eget kapital

30 198

27 630

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16

585

0

Summa avsättningar

585

0

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

17

326 000

326 000

Summa långfristiga skulder

326 000

326 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7 365

6 941

Övriga skulder

682

537

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

9 124

4 827

Summa kortfristiga skulder

17 171

12 305

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

373 954

365 935

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hyresintäkter 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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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

Finansiella instrument

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

	2022	2021
Nettoomsättning, fördelad		
Hyror bostäder	3 844	3 773
Hysesbortfall bostäder	-121	-109
Hyror lokaler	57 756	55 458
Hysesbortfall lokaler	-70	-156
Hyror garage och P-platser	108	99
Hysesbortfall garage och P-platser	-20	-17
Övriga intäkter	1 439	1 209
Aktiverat arbete för egen räkning	22	0
	62 958	60 257

I bolagets hyresintäkter ingår hyra till Nora kommun med 50 042 tkr (47 825 tkr).

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Vattenförbrukning	2 019	1 587
Värmeförbrukning	6 590	6 854
Elförbrukning	7 319	5 822
Sophantering	1 311	1 065
Fastighetsservice	6 827	7 085
Fastighetsförsäkring	487	614
Övriga kostnader	693	548
	25 246	23 575

Not 4 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.

	2022	2021
PWC		
Revisionsuppdrag	94	92
Övriga tjänster	6	42
	100	134

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	137	128
	137	128
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	43	39
	43	39
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	180	167

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

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-5 786	-5 630
Borgensavgift	-1 141	-1 153
	-6 927	-6 783

Not 7 Övriga skatter

	2022	2021
Uppskjuten skattekostnad		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-585	0
Totalt redovisad skatt	-585	0

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 092		2 766
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-637	20,60	-570
Ej avdragsgilla kostnader	6,23	-193	20,37	-564
Justering avseende skatter för föregående år	-0,37	11	0,00	0
Skatteeffekt av kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	-32,44	1 003	-52,92	1 464
Skatteeffekt av skattemässig korrigerering av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	5,69	-176	-9,02	250
Skatt på förändring av temporära skillnader	11,48	-355	0,00	0
Skatteeffekt av framtida reduktion inventariet	-1,97	61	0,00	0
Skatteeffekt av ej värderad uppskjuten skattefordran	9,70	-300	20,97	-580
Redovisad effektiv skatt	18,91	-585		0

Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125	0
Årets avskrivningar	-6	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6	0
Utgående redovisat värde	119	0

Avser balanserade kostnader IT-system för energianalys

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	484 109	478 519
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 567
Omklassificeringar	9 516	7 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	493 625	484 109
Ingående avskrivningar	-131 003	-119 441
Försäljningar/utrangeringar	0	492
Årets avskrivningar	-12 542	-12 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 545	-131 003
Ingående uppskrivningar	27 107	27 996
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-866	-889
Utgående ackumulerade uppskrivningar	26 241	27 107
Ingående nedskrivningar	-44 414	-45 695
Återförda nedskrivningar	1 281	1 281
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-43 133	-44 414
Utgående redovisat värde	333 188	335 799
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	333 188	335 799
Verkligt värde	531 200	483 500

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Bedömningen för 2022 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 5,95-11,4% 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.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 536	5 516
Inköp	1 901	323
Försäljningar/utrangeringar	0	-64
Omklassificeringar	1 568	1 761
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 005	7 536
Ingående avskrivningar	-3 695	-3 276
Försäljningar/utrangeringar	0	64
Årets avskrivningar	-661	-483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 356	-3 695
Utgående redovisat värde	6 649	3 841

h

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 231	1 498
Inköp	10 516	12 651
Omklassificeringar	-11 084	-8 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 663	5 231
Utgående redovisat värde	4 663	5 231

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	506	0
Tillkommande fordringar	0	632
Avgående fordringar	-127	-126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	379	506
Utgående redovisat värde	379	506

Not 13 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	10 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	5 000	100
	5 000	

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
ansamlad förlust	-9 107 752
Överkursfond	22 482 795
årets vinst	2 567 597
	15 942 640
disponeras så att i ny räkning överföres	15 942 640

Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	9 433		9 433
Skattepliktiga temporära skillnader		-10 018	-10 018
	9 433	-10 018	-585

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	9 078		9 078
Andra outnyttjade skatteavdrag	61		61
Skattepliktiga temporära skillnader		-8 839	-8 839
Ej bokförd uppskjuten skattefordran netto			-300
	9 139	-8 839	0

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	9 078	355	9 433
Andra outnyttjade skatteavdrag	61	-61	0
Skattepliktiga temporära skillnader	-8 839	-1 179	-10 018
Ej bokförd uppskjuten skattefordran netto	-300	300	0
	0	-585	-585

Not 17 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 288 mkr (328 mkr). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 18,4 mkr (f.år: undervärde -11,2 mkr) i avtalen. Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,8 år (4,1 år) och den genomsnittliga räntan under 2022 uppgår till 1,78 % (1,63 %).

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	326 000	326 000
	326 000	326 000

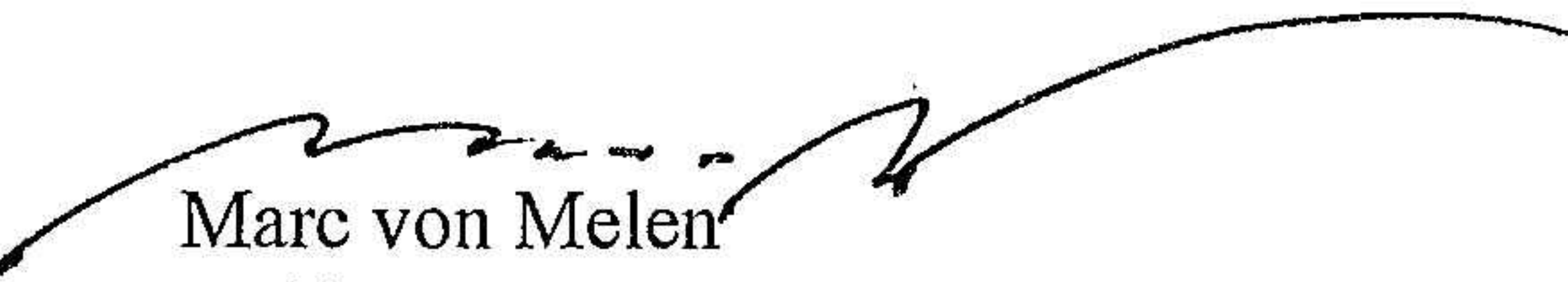
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	6 328	1 497
Upplupna räntekostnader	840	785
Övriga poster	1 956	2 545
	9 124	4 827

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	12 793	12 144
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-87
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	0	443
	12 793	12 500

Nora 2023-03-06


Marc von Melen
Ordförande


Marita Simpson



Bengt Svensson


Michael Swall


Ari Kainulainen


Ulla Bergström


Anna Karlsson


Eva Henebäck
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

2023-03-09


Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nora Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min 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 2022 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 för Nora Fastigheter AB.

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 Nora Fastigheter 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 revisionsmed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

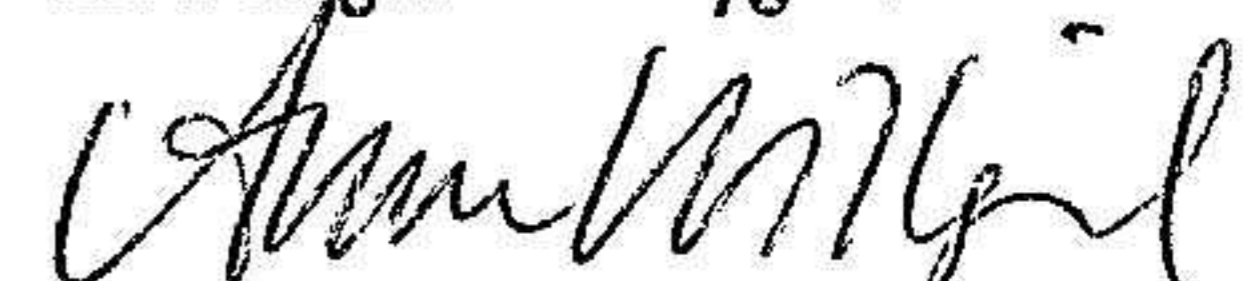
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nora Fastigheter AB för år 2022 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Nora Fastigheter AB enligt god revisors sed 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. 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

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
- 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 revisions sed 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.

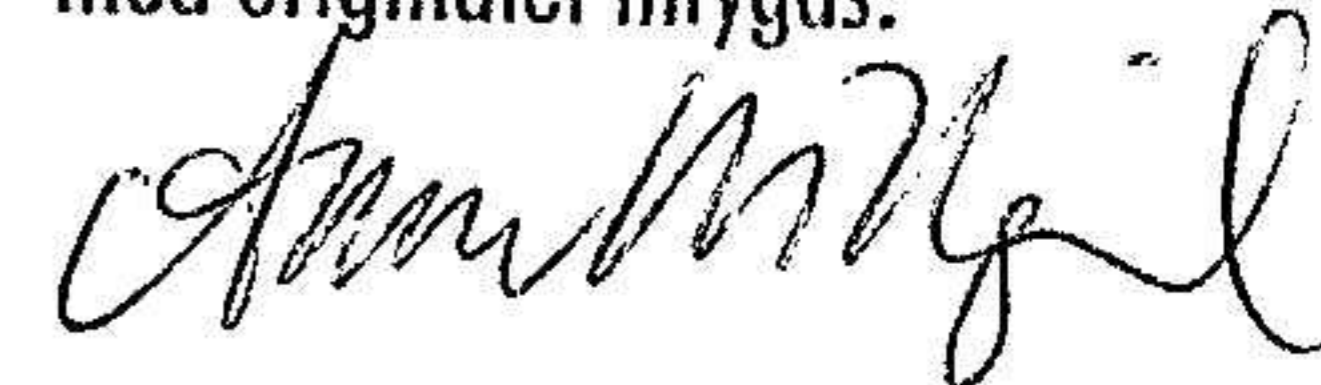
En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 9 mars 2023



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Nora Fastigheter Aktiefbolag

Org nr 556526-1194

Jag har granskat verksamheten i Nora Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

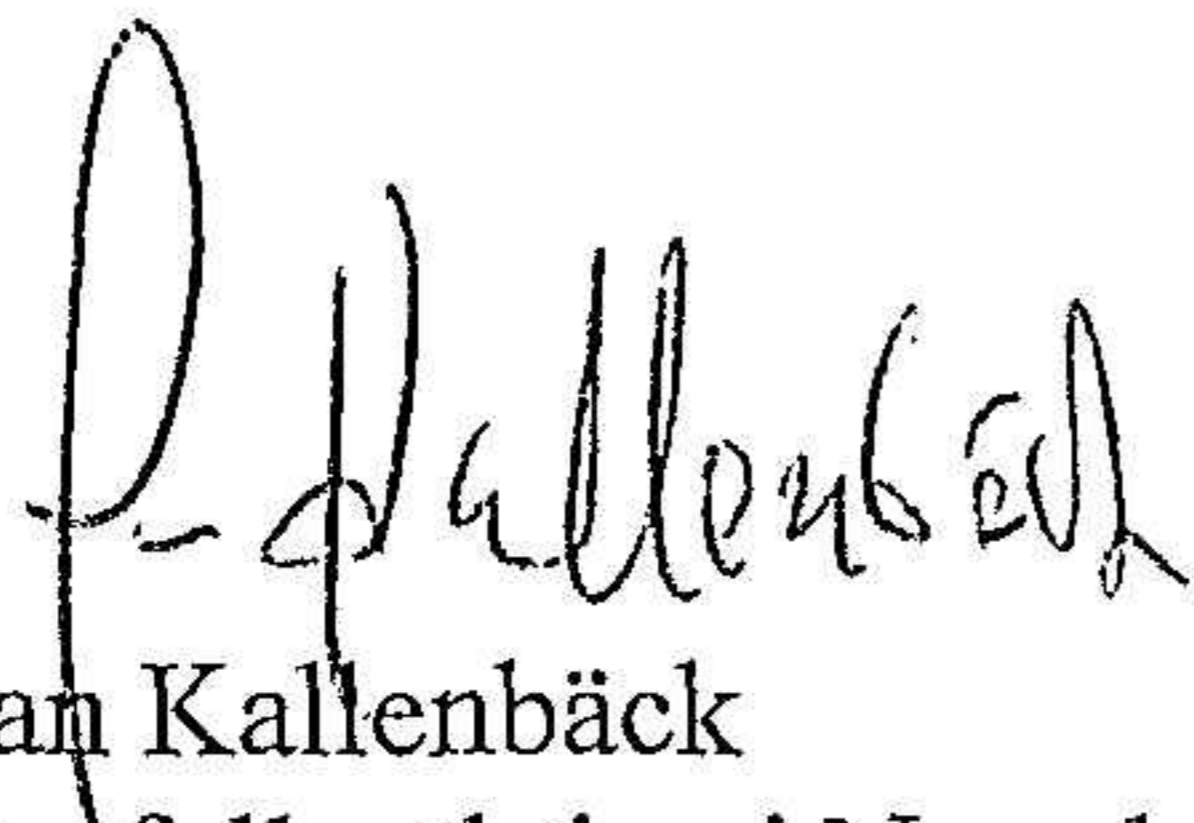
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, eventuella ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med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

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

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

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

Nora den 9 mars 2023



Jan Kallenbäck

Av fullmäktige i Nora kommun utsedd lekmannarevisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

