

Årsredovisning
för
Nora Fastigheter AB

556526-1194

Räkenskapsåret

2023

Undertecknad verkställande direktör i Nora Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2024-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

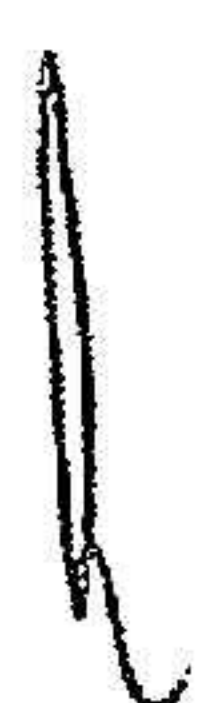
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Nora 2024-05-22

Eva Henebäck

Eva Henebäck

Årsredovisning
för
Nora Fastigheter AB
556526-1194
Räkenskapsåret
2023



Styrelsen och verkställande direktören för Nora Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, bolagsföreträdare från ledning och styrelse har tagit fram en förstudie kring Karlsängsområdet. Bolaget har ännu inte erhållit nytt uppdragsdirektiv gällande byggnation från Kommunfullmäktige. Eventuell byggnation av Karlsängskolan kommer att påverka bolaget i stor omfattning.

Under 2023 har fastigheten Svarven 12 avyttrats med en vinst om 3 290 tkr. I anslutning till försäljningen har bolaget kommit överens med hyresgäst om förtida lösen av hyresavtal, vilket påverkar årets resultat med 4 000 tkr.

Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. Omsättning av lån har gjorts under året och i samband med detta har 12 mkr amorterats. Vid årets slut finns en låneskuld på 314 mkr hos externa kreditgivare. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 7 534 tkr.

Uthyrning

Uthyrningsgraden är ca 99,4%. Nora kommun är den största lokalhyresgästen. Hyresintäkter från kommunen uppgår till 55 861 tkr.

Underhåll

Under året har bolaget utfört underhållsåtgärder på totalt 8 567 tkr (7 477 tkr) fördelat på reparationer 3 331 tkr (2 700 tkr) och underhåll 5 236 tkr (4 777 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 7 071 tkr (7 898 tkr). Större specificerade underhållsprojekt har varit:

Utbyte belysning och inre underhåll, Tingshuset 3

Inre underhåll simhallen samt reparation golv i idrottshallen, Bikupan 18

Byte av belysning, målning av fönster, renovering av lektytor och planteringar Järntorgskolan, Trasten 18-19

Åtgärder efter inspektion i avdelningskök Tullbacken, Göken 24

Markarbeten Tullbacken, Göken 24

Målning av allmänna ytor Sågen o Milan, golvunderhåll entreplan Tullbacken, Göken 24

Utbyte reningsutrustning samt rep kylutrustning Storköket, Älvestorp 11:12
Utvändig målning Å-huset, Bryggeriet 4
Underhåll mark vid parkering, Bryggeriet 4
Utvändiga målningsarbeten, byte entreparti, Trängen 3-4
Installation desinfektionsutrustning, Trängen 3-4
Rengöring av tak samt div inre underhåll Ås skola, Åshyttan 4:65
Fönsterbyte vid gymnastiken Gyttop skola, Gyttop 10:67
Brandtillsynsåtgärder

Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 28 (29) fastigheter. Lägenhetsytan omfattade 3 492 kvm (3 492 kvm) och prima lokalyta 61 791 kvm (64 506 kvm). Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade.

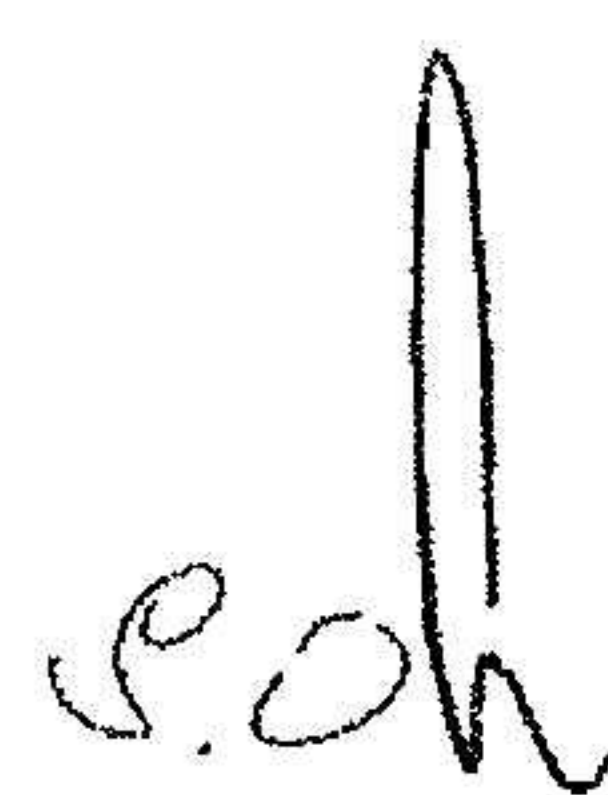
Investeringar

Per 2023-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 829 tkr i byggnader, byggnadsinventarier och markanläggningar. Årets aktiveringar av investeringar uppgår till 17 005 tkr. Av årets investeringar avser 7 071 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2023 har varit:

Renovering teknikutrymmen vid Simhallen, Bikupan 18
Utbyte av fönster vid Getingen Järntorgskolan, Trasten 18-19
Byte av taktäckning vid Getingen, Trasten 18-19
Takbyte vid vårdboendet, Göken 24
Byte kylaggregat samlingsalar, Göken 24
Lokalutredning alternativ användning Tullbacken, Göken 24
Utvändig målning gymnastiken Lärkeskolan, Tegelbruket 3
Byte till LED-belysning Lärkeskolan, Tegelbruket 3
Byte ventilationsaggregat Esstorps förskola, Kaninen 6
Hyresgästanpassning Enkla Bullar, Bryggeriet 4
Förstärkt översvämningsskydd, Bryggeriet 4
Hyresgästanpassning Nora kommun Städ, Hagby Ängar, Trängen 3-4
Takbyte Tränkårsvägen 14 Hagby Ängar, Trängen 3-4
Utvändig målning vid vårdboendet Hagby Ängar, Trängen 3-4
Installation av värmeåtervinningsutrustning Hagby Ängar, Trängen 3-4
Utbyte kallvattenledning Ås skola, Åshyttan 4:65
Byte av golv i gymnastiken Gyttop skola, Gyttop 10:67
Byte till LED-belysning Gyttop förskola, Gyttop 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 2023 uppgår till 12 166 tkr.

Årlig hyresjustering för hyreskontrakt kopplade till KPI-index gav en höjning med 10,85%. Nettoomsättningen har ökat främst pga den årliga hyresuppräknningen samt hyresjusteringar till följd av utförda hyresgästanpassningar under 2023.

Årets resultat har påverkats positivt genom lösen av hyresavtal samt avyttring av Svarven 12, 7 260 tkr. Bolaget har erhållit elprisstöd från staten med 2 600 tkr.

Driftskostnaderna har ökat kraftigt med -2 394 tkr jämfört med föregående år. Fjärrvärmesaxan höjdes med 20% och gav ökning av värmekostnaderna med -1 558 tkr. Kostnaden för el har ökat med -190 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. Kostnaden för köpta fastighetstjänster har ökat med -710 tkr.

Stigande marknadsräntor har inneburit -607 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 -2 806 tkr.

Bolaget har en synlig soliditet på 11,0%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 34,6%.

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 2023-2028, 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. Nöjd kund mäts vartannat år, varför utfall avser senaste mätning.

På grund av byte av energiuppföljningssystem under 2022 är jämförelsen mellan 2022 och 2023 inte helt tillförlitlig.

Mål	Kund Nöjda och trogna kunder	Fastighet Balans utbud/ efterfrågan	Ekonomi Hållbar ekonomi	Hållbarhet Ansvarsfyllt nyttjande av jordens knappa resurser Socialt ansvars- tagande hyresvärd
Mätpunkt	Uthyrningsgrad >98%	Underhåll 2022 Tot: 15,4 mkr Kr/m2: 245 kr	Direktavkastning >5%	Värmeförbrukning klimatcorr, årlig minskning 2022: 98,2 kwh/m2
	Nöjd kund index Serviceindex:>78,7% Produktindex:>69,5%		Räntebindningstid 2-5 år	El klimatcorr, årlig minskning 2022:76,9 kwh/m2
			Andel kapitalförfall inom ett år <40%	Antal identifieringar i Securifid >150 st
			Andel hyresavier på papper <39%	
Resultat	Uthyrningsgrad 99,4%	Underhåll 2023 Tot: 15,6 mkr Kr/m2: 253 kr	Direktavkastning 9,0%	Värmeförbrukning 2023:109,3 kwh/m2
	Nöjd kund index Serviceindex: 79,8% Produktindex: 68,8%		Räntebindningstid 3,8 år	Elförbrukning 2023:84,6 kwh/m2
			Andel kapitalförfall inom ett år: 14%	Antal identifieringar i Securifid: 0 st
			Andel hyresavier på papper: 40%	

P.O. h

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)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	69 510	62 959	60 258	59 523	58 556
Förvaltningsnetto	33 501	22 490	21 867	25 836	21 934
Förvaltningsnetto/kvm	560	358	348	411	349
Resultat efter finansiella poster	12 166	3 092	2 766	4 854	-195
Balansomslutning	373 944	373 954	365 935	366 500	381 418
Soliditet (%)	11,0	8,1	7,6	6,8	5,2
Direktavkastning på totalt kap. (%)	9,0	6,1	6,0	6,9	5,7

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	-9 108	2 568	30 198
Disposition enligt beslut av årsstämman:				2 568	-2 568	0
Erhållna aktieägartillskott				1 500		1 500
Årets resultat					9 360	9 360
Belopp vid årets utgång	500	13 755	22 483	-5 040	9 360	41 058

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-5 040 155
Överkursfond	22 482 795
årets vinst	9 360 012
	26 802 652

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (2 000 kronor per aktie)	10 000 000
i ny räkning överföres	16 802 652
	26 802 652

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

P.O.H

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	69 509	62 958
Övriga rörelseintäkter	3	9 968	1
		79 477	62 959
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-27 640	-25 246
Underhållskostnader		-8 567	-7 477
Övriga externa kostnader	5	-8 877	-7 512
Personalkostnader	6	-75	-49
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-14 790	-12 794
Övriga rörelsekostnader		-336	0
		-60 285	-53 078
Rörelseresultat		19 192	9 881
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		508	138
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 534	-6 927
		-7 026	-6 789
Resultat efter finansiella poster		12 166	3 092
Resultat före skatt		12 166	3 092
Skatt på årets resultat		0	61
Övriga skatter	8	-2 806	-585
Årets resultat		9 360	2 568

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

9

487

119

487

119

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

327 453

333 188

Inventarier, verktyg och installationer

11

6 715

6 649

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12

829

4 663

334 997

344 500

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

13

253

379

253

379

Summa anläggningstillgångar

335 737

344 998

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 136

2 391

Aktuella skattefordringar

0

43

Övriga fordringar

11 799

109

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

713

877

19 648

3 420

Kassa och bank

14

18 560

25 536

Summa omsättningstillgångar

38 208

28 956

SUMMA TILLGÅNGAR

373 945

373 954

Nora Fastigheter AB
Org.nr 556526-1194

9 (21)

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

-5 040

-9 108

Årets resultat

9 360

2 568

26 803

15 943

Summa eget kapital

41 058

30 198

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

17

3 392

585

Summa avsättningar

3 392

585

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

314 000

326 000

Summa långfristiga skulder

314 000

326 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

9 945

7 365

Aktuella skatteskulder

40

0

Övriga skulder

310

682

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

5 200

9 124

Summa kortfristiga skulder

15 495

17 171

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

373 945

373 954

2024052718999

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		12 166	3 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	11 836	12 793
Betald skatt		0	61
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		24 002	15 946
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 745	-674
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 483	594
Förändring av leverantörsskulder		2 580	424
Förändring av kortfristiga skulder		-4 257	4 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 097	20 732
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-413	-125
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 802	-12 417
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		11 515	1
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		126	127
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 574	-12 414
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-12 000	0
Erhållna aktieägartillskott		1 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 500	0
Årets kassaflöde		-6 977	8 318
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		25 536	17 218
Likvida medel vid årets slut		18 559	25 536

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

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, utangeras 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
- Hyresgäst Anpassningar	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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswapar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

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

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

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar 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

	2023	2022
Nettoomsättning, fördelad		
Hyror bostäder	3 996	3 844
Hysesbortfall bostäder	-54	-121
Hyror lokaler	64 244	57 756
Hysesbortfall lokaler	-300	-70
Hyror garage och P-platser	120	108
Hysesbortfall garage och P-platser	-33	-20
Övriga intäkter	1 517	1 439
Aktiverat arbete för egen räkning	19	22
	69 509	62 958

I bolagets hyresintäkter ingår hyra till Nora kommun med 55 861 tkr (50 042 tkr).

von

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	2 599	0
Försäkringsersättning vattenskada	73	0
Intäkt förtidslöst hyreskontrakt	4 000	0
Vinst avyttring Svarven 12	3 260	0
Vinst vid avyttring av bil	30	0
Övrigt	6	1
	9 968	1

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Vattenförbrukning	1 960	2 019
Värmeförbrukning	8 148	6 590
Elförbrukning	7 129	7 319
Sophantering	1 451	1 311
Fastighetsservice	7 537	6 827
Fastighetsförsäkring	524	487
Övriga kostnader	890	693
	27 639	25 246

Not 5 Arvode till revisorer

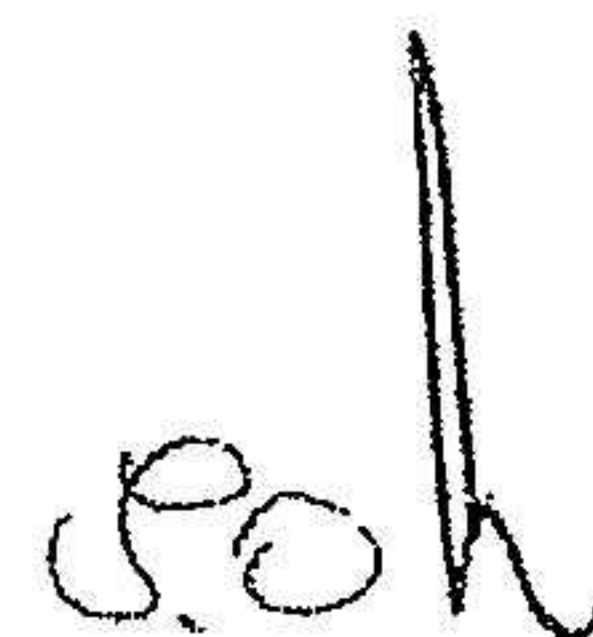
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
PWC		
Revisionsuppdrag	117	94
Övriga tjänster	40	6
	157	100

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	107	137
	107	137
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	34	43
	34	43
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	141	180

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 %	43 %
Andel män i styrelsen	71 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	40 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-6 429	-5 786
Borgensavgift	-1 105	-1 141
	-7 534	-6 927

Not 8 Övriga skatter

	2023	2022
Uppskjuten skattekostnad		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 806	-585
Totalt redovisad skatt	-2 806	-585

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 166		3 092
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 506	20,60	-637
Ej avdragsgilla kostnader	4,64	-564	6,23	-193
Ej skattepliktiga intäkter		1		
Justering avseende skatter för föregående år			-0,37	11
Skatteeffekt av kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	-18,03	2 193	-32,44	1 003
Skatteeffekt av skattemässig korrigerings av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	-0,62	76	5,69	-176
Skatt på förändring av temporära skillnader	11,99	-1 459	11,48	-355
Skatteeffekt av framtida reduktion inventarietköp	0,00	0	-1,97	61
Skattemässig korrigerings av bokfört resultat vid avyttring av fastighet	4,50	-547	0,00	0
Skatteeffekt av ej värderad uppskjuten skattefordran	0,00	0	9,70	-300
Redovisad effektiv skatt	23,07	-2 806	18,92	-585

POH

Not 9 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125	0
Inköp	414	125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	539	125
Ingående avskrivningar	-6	0
Årets avskrivningar	-46	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52	-6
Utgående redovisat värde	487	119

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	493 625	484 109
Försäljningar/utrangeringar	-15 061	0
Omklassificeringar	16 309	9 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	494 873	493 625
Ingående avskrivningar	-143 545	-131 003
Försäljningar/utrangeringar	6 841	0
Årets avskrivningar	-12 779	-12 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 483	-143 545
Ingående uppskrivningar	26 241	27 107
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-858	-866
Utgående ackumulerade uppskrivningar	25 383	26 241
Ingående nedskrivningar	-43 133	-44 414
Återförda nedskrivningar	1 312	1 281
Årets nedskrivningar	-1 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-43 321	-43 133
Utgående redovisat värde	327 452	333 188
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	327 188	333 188
Verkligt värde	524 800	531 200

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Bedömningen för 2023 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 6,35-11,9% 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.

2024052719008

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 005	7 536
Inköp	631	1 901
Försäljningar/utrangeringar	-531	0
Omklassificeringar	696	1 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 801	11 005
Ingående avskrivningar	-4 356	-3 695
Försäljningar/utrangeringar	190	0
Årets avskrivningar	-920	-661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 086	-4 356
Utgående redovisat värde	6 715	6 649

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 663	5 231
Inköp	13 171	10 516
Omklassificeringar	-17 005	-11 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	829	4 663
Utgående redovisat värde	829	4 663

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	379	506
Avgående fordringar	-127	-127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252	379
Utgående redovisat värde	252	379

Not 14 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
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
	5 000	

Handwritten signature

Not 16 Disposition av vinst

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-5 040 155
Överkursfond	22 482 795
årets vinst	9 360 012
	26 802 652
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (2 000 kronor per aktie)	10 000 000
i ny räkning överföres	16 802 652
	26 802 652

Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

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

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

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	9 433	-1 453	7 980
Andra outnyttjade skatteavdrag	0		0
Skattepliktiga temporära skillnader	-10 018	-1 354	-11 372
	-585	-2 806	-3 392

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 288 mkr (288mkr). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 6,4 mkr (f.år: övervärde 18,4 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 slutförelodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,8 år (3,8 år) och den genomsnittliga räntan under 2023 uppgår till 2,10 % (1,78 %).

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	314 000	326 000
	314 000	326 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	854	6 328
Upplupna räntekostnader	749	840
Övriga poster	3 597	1 956
	5 200	9 124


Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	13 290	12 793
Nedskrivningar	1 500	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-3 290	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	336	0
	11 836	12 793


EOH

Nora 2024-03-04


Solveig Oskarsson
Ordförande


Marita Simpson

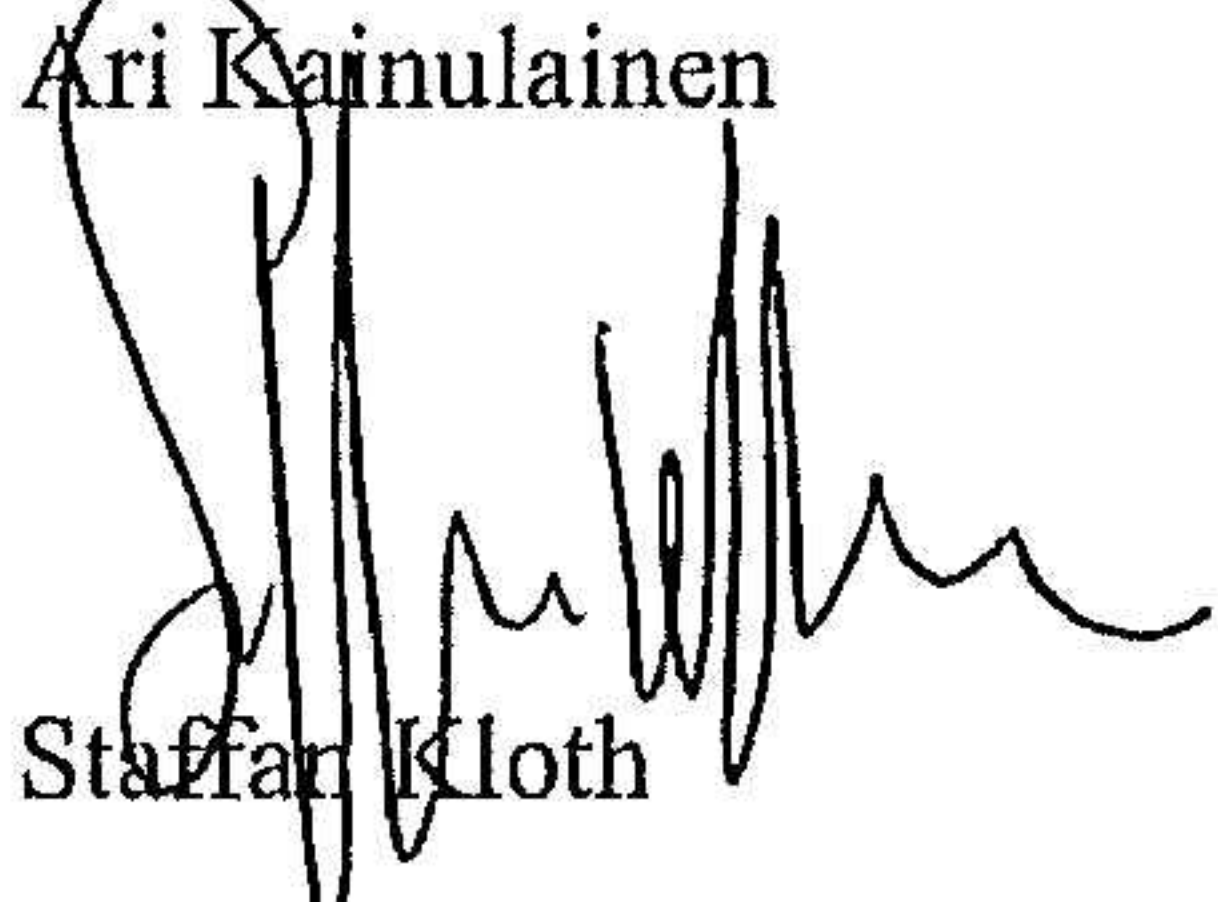

Bengt Svensson


Michael Swall


Ari Kainulainen


Johannes Kärki

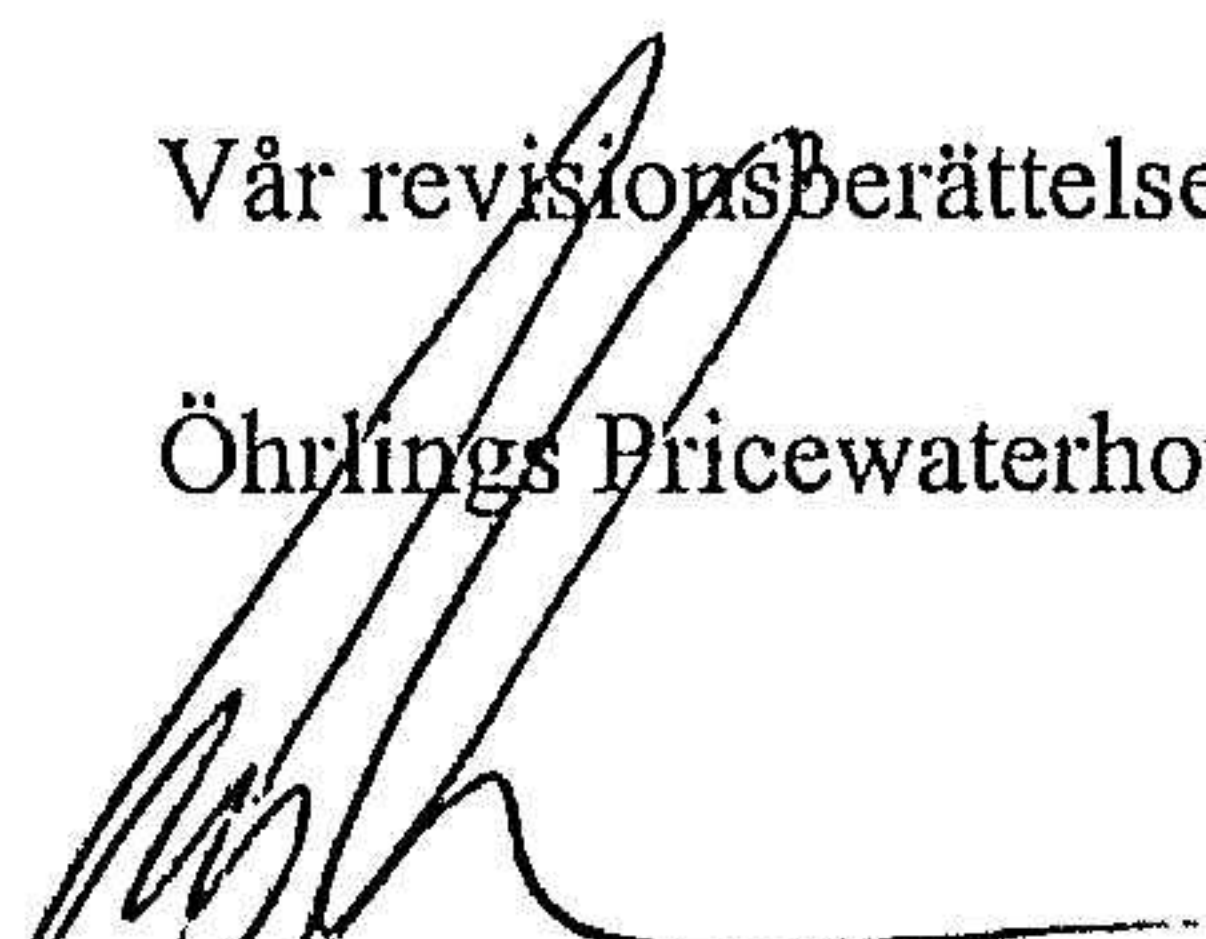
Ari Kainulainen


Staffan Kloth


Eva Henebäck
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-07

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Hans Olsson
Auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023 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 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.

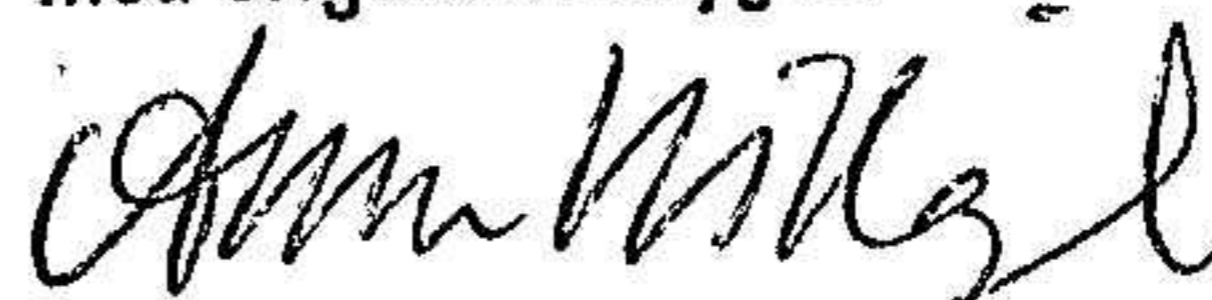
En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



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 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 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, 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 7 mars 2024



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

