

**Årsredovisning**  
för  
**Norra Dalarnas Fastighets AB**  
556790-6465  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg i årsredovisningen 2023**

Undertecknad verkställande direktör i Norra Dalarnas Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2024-06-20. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition av bolagets vinstmedel.

Älvdalen den 20 juni 2024



Thomas Kjellson  
Vd

Styrelsen och verkställande direktören för Norra Dalarnas Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Norra Dalarnas Fastighetsaktiebolag är Älvdalens kommuns allmännyttiga bostadsbolag. Bolaget förvaltar vid ingången av året 359 lägenheter, Äldreboenden och Vårdcentraler. Bolaget har förvaltningsavtal med Norra Dalarnas Lokaler AB, Älvdalens kommun, Nordisk Renting samt MOFAST och tar genom dessa avtal hand om ytterligare ett antal fastigheter.

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

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

Företaget har sitt säte i Älvdalen.

### Lägenhetsbestånd allmännyttan

Vid årets början förvaltar vi 359 lägenheter. Fördelningen mellan orterna är, Älvdalen 229 lägenheter, Särna 65 lägenheter och Idre 65 lägenheter. Vid årets slut förvaltar vi 367 lägenheter. fördelning mellan orterna är Älvdalen 229 lägenheter, Särna 65 lägenheter och Idre 73 lägenheter.

### Hyror allmännyttan

Hyrorna för bostadslägenheter höjdes från 1 januari 2023 med 4,1 %. Lägenheter där hushållsel ingår i hyran debiteras för hushållsel 57 kr/m<sup>2</sup>. Vid hyresförhandlingar i december 2023 kom vi överens med Hyresgästföreningen att hyror höjs från 1 januari 2024 med 5,1 %. Lägenheter där hushållsel ingår i hyran höjs med 1 kr /m<sup>2</sup>.

### Uthyrningsgrad lägenheter allmännyttan

Uthyrningsgraden har varit god. Uthyrningsgraden för hela företaget under året var 99,4 % (99,7 %).

Fördelningen mellan orterna är, Älvdalen 99,6 % (99,7 %), Särna 98,4 % (99,3 %) och Idre 99,5 % (100 %).

### Årets förvaltning

Ett antal åtgärder har gjorts för att lyfta standarden på beståndet i allmännyttan. Det låssystem som installerades på gamla området har efter dialog med leverantören uppgraderats och kompletterats med elektroniska slutbleck i trapphusen. Tak har bytts på Stenhuggarvägen och Ängesvägen. Taken har kompletterats med installationer av solceller vilket bedöms ge en effektivare drift. Fasaderna har målats på Stenhuggarvägen och Ängesvägen och ett antal kompletterande markarbeten har utförts. Vi har fortsatt montera solceller för att jobba mot en lägre energikostnad över tid, bedömningen är att el och nätkostnader över tid kommer fortsätta stiga och att en långsiktighet kring produktion av solel kommer ge god effekt och avkastning. Vi har under året bytt värmeanläggningen i Torgetområdet i Särna. Injusteringar har gjorts och installationen har en positiv effekt på framförallt driftsäkerhet men även inomhusklimatet. Samtliga fastigheter har energideklarerats och genomgått obligatorisk ventilationskontroll. Våra lekplatser har besiktigats och åtgärdats i den mån åtgärd krävdes. Löpande underhålls- och reparationskostnaderna har i stort varit jämförbar med föregående år, årets nivå är långsiktigt hållbar och ger oss möjligheter att ta oss an större ROT renoveringar vilket vi står inför kommande år. Lägenheter renoveras löpande efter behov och underhållsplan. En pågående upprustning av den yttre miljön pågår, en större satsning gjordes på plantering av parkträd och byggnation av utrymmen för umgänge med stenläggning, bänkar och bord. Det arbetet fortsätter kommande år för att skapa attraktiva utemiljöer. Inriktningen under ett antal år kommer vara att prioritera ROT-renoveringar vilka sker löpande under året. Ett utökat fokus kommer vara på Dalgatan och Stenhuggarvägen. Vitvaror har bytts löpande enligt underhållsschema och efter behov. Då vi anställt en egen målare har tempot ökat för antalet lägenheter vi målat och tapetserat, något vi fortsätter jobba med och utveckla. Vi har under ett antal år sett en positiv utveckling på hyresmarknaden i framför allt Älvdalen, utvecklingen har till viss del bromsat in men marknaden bedöms ändå som stabil. Vi känner att vi hittat en bra balans i vår verksamhet som ger oss långsiktighet i det vi gör. Beståndet är nu centraliserat och väl sammanhållet. Det ger oss förutsättningar att arbeta mer effektivt med fastighetsskötsel och uthyrning. Vi har under året även sett över obrukade ytor för att kunna hyra ut dessa, ett arbete som fortsätter för att tillgodose hyresgästernas behov. Ett arbete har påbörjats för att inventera och byta ut gammal utrustning i våra storkök. Arbetet kommer vara pågående under ett antal år framöver. Vi jobbar löpande på att ge en jämn service trots stora avstånd, arbetet med en grupp driftstekniker, en grupp hantverkare och en grupp fastighetsskötare börjar ge effekt och upplevelsen är att vi kan arbeta med hela beståndet på ett bra sätt. Vi har under året utökat arbetet med energieffektiviseringar. Ett arbete som ska intensifieras för att motverka ökande kostnader avseende energi. Arbetssätt och tekniska hjälpmedel fortsätter utvecklas för att jobba med arbetstoppar och utjämna arbetsbelastningen och möjliggöra dessa åtgärder.

### Personal

Vid årets början har bolaget 33 personer tillsvidareanställda. Under året har personalstyrkans sammansättning förändrats och vid årets slut är 32 personer tillsvidareanställda. Medeltal anställda under året är 34,6 personer, varav 19,4 är kvinnor. Fördelningen inom respektive yrkeskategori är lokalvården 18,5 medarbetare, fastighetsskötsel 10,8 medarbetare och administration och projektledning 5,3 medarbetare.

Genom förvaltningsavtal köper systerbolaget Norra Dalarnas Lokaler AB en stor del av dessa personalresurser. Fördelningen är 8,0 årsarbetare i fastighetsbolaget och 26,6 årsarbetare i lokalbolaget.

### Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet

Bolaget är skyldig att till kommunens miljökontor rapportera om stationär kylvärmepumpinstallation.

### Ägarförhållanden

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

### Styrelse

#### Ledamöter

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

#### Suppleanter

Henrik Skottheim  
Leonard Persson  
Daniel Fornstedt  
Roger Eriksson  
Bo Olsson

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige.

### Revisorer

#### Ordinarie

Slott Sofie Lindberg,  
auktoriserad revisor, Qrev AB

#### Suppleant

Anders Hvittfeldt,  
auktoriserad revisor, Qrev AB

Anders Björklund

Lennart Hjelm

Revisorererna är valda av årsstämman 2023-06-15.

Lekmannarevisorer är utsedda av kommunfullmäktige.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	73 779	68 522	64 952	63 281	61 506
Resultat efter finansiella poster	2 295	1 947	5 349	6 759	2 566
Antal anställda	35	36	35	33	36
Balansomslutning	224 609	232 226	214 885	209 911	206 481
Avkastning på eget kap. (%)	2,7	2,4	6,7	8,9	3,6
Avkastning på totalt kap. (%)	2,3	1,5	2,9	3,7	1,8
Soliditet (%)	37,3	35,3	37,4	36,3	34,2

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	80 269 462	1 546 130	81 915 592
Disposition enligt beslut av årsstämman:		1 546 130	-1 546 130	0
Årets resultat			1 808 807	1 808 807
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>81 815 592</b>	<b>1 808 807</b>	<b>83 724 399</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	81 815 592
årets vinst	1 808 807
	<b>83 624 399</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<b>83 624 399</b>

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

2024062710207

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
Nettoomsättning	2	73 778 614	68 521 977
Övriga rörelseintäkter	3	2 540 945	882 552
		<b>76 319 559</b>	<b>69 404 529</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-8 511 239	-8 992 779
Taxebundna kostnader	4	-18 769 999	-14 481 747
Fastighetskostnader		-367 501	-342 874
Övriga lokal- och fastighetskostnader	5	-12 454 632	-12 436 935
Övriga externa kostnader		-2 101 139	-2 126 963
Personalkostnader	6	-21 383 011	-20 527 942
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 866 817	-7 168 146
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-71 454 338</b>	<b>-66 077 386</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>4 865 221</b>	<b>3 327 143</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		193 048	70 354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 763 493	-1 450 477
		<b>-2 570 445</b>	<b>-1 380 123</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 294 776</b>	<b>1 947 020</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 294 776</b>	<b>1 947 020</b>
Skatt på årets resultat	8	-485 969	-400 890
<b>Årets resultat</b>		<b>1 808 807</b>	<b>1 546 130</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	214 431 475	202 502 456
Inventarier, verktyg och installationer	10	525 549	767 961
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	21 405 345
		<b>214 957 024</b>	<b>224 675 762</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Uppskjutna skattefordringar	13	669 461	1 155 430
Andra långfristiga fordringar	14	98 419	100 630
		<b>807 880</b>	<b>1 296 060</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>215 764 904</b>	<b>225 971 822</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		188 190	181 610
		<b>188 190</b>	<b>181 610</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 758	96 219
Fordringar hos koncernföretag	7	858 081	680 763
Fordringar hos Älvdalens kommun	7	4 166 534	2 867 273
Aktuella skattefordringar		1 149 852	1 008 302
Övriga kortfristiga fordringar		508 622	57 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 941 461	1 349 136
		<b>8 656 308</b>	<b>6 059 512</b>
<i>Kassa och bank</i>		0	13 152
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 844 498</b>	<b>6 254 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>224 609 402</b>	<b>232 226 096</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		81 815 592	80 269 463
Årets resultat		1 808 807	1 546 130
		<b>83 624 399</b>	<b>81 815 593</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 724 399</b>	<b>81 915 593</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	100 200 000	101 300 000
Skulder till koncernföretag	7	6 913 152	6 913 152
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>107 113 152</b>	<b>108 213 152</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	20 300 000	24 500 000
Leverantörsskulder		2 971 203	5 132 881
Skulder till Älvdalens kommun	7	422 677	2 485 731
Övriga kortfristiga skulder		1 927 892	2 334 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	8 150 079	7 643 952
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 771 851</b>	<b>42 097 351</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>224 609 402</b>	<b>232 226 096</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		4 865 221	3 327 143
Justering för avskrivningar		7 866 817	7 168 146
Erhållen ränta		193 048	70 354
Erlagd ränta		-2 763 493	-1 450 477
Betald skatt		-141 550	-887 232
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>10 020 043</b>	<b>8 227 934</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		-6 580	640
Förändring av kundfordringar		64 461	-87 103
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 519 708	3 591 132
Förändring av leverantörsskulder		-2 161 678	755 011
Förändring av kortfristiga skulder		-1 963 822	1 109 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 432 716</b>	<b>13 596 695</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 103 279	-26 866 278
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		2 211	-22 142
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 101 068</b>	<b>-26 888 420</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna statliga investeringsbidrag		6 955 200	0
Upptagna lån		19 200 000	43 000 000
Amortering av lån		-24 500 000	-29 700 000
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-13 152</b>	<b>8 275</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		13 152	4 877
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>13 152</b>

## Noter

### 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

##### Hyror

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

##### Tjänsteuppdrag

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

##### Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. För de bostadsfastigheter som förvärvades 2010 har anskaffningsvärdet inte delats upp på komponenter. De fastigheter som förvärvats 2014 och senare år har, liksom tillkommande investeringar på äldre fastigheter delats upp i komponenter. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Inga låneutgifter aktiveras.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Norra Dalarnas Lokaler AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

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

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där

det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Varulager**

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

### **Ersättningar till anställda**

#### Kortfristiga ersättningar:

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

#### Ersättningar efter avslutad anställning:

I företaget förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Resultatet belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

#### Ersättningar vid uppsägning:

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>Intäkter brutto:</b>		
Förvaltningstjänster	20 966 534	20 713 219
Bostäder	24 325 882	22 132 776
Lokaler	27 947 076	25 480 198
Övrigt	891 795	622 942
	<b>74 131 287</b>	<b>68 949 135</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-143 089	-66 053
Lokaler	-94 824	-140 673
Övrigt	34 113	-65 520
	<b>-203 800</b>	<b>-272 246</b>
<b>Avgår hyresrabatter:</b>		
Bostäder	-148 873	-154 912
	<b>-148 873</b>	<b>-154 912</b>
Summa	73 778 614	68 521 977

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Ersättning från hyresgäster	240 191	151 510
Externt sålda tjänster	347 825	340 564
Anställningsbidrag	417 327	390 477
Elstöd	1 535 602	0
	<b>2 540 945</b>	<b>882 551</b>

## Not 4 Taxebundna kostnader

	2023	2022
Vatten	-3 176 931	-3 154 576
El	-7 717 003	-4 530 003
Värme	-4 530 654	-3 783 212
Sophantering	-2 115 800	-1 816 037
Sotning	-454 311	-482 895
Kabel-TV	-526 123	-461 241
Försäkring	-249 177	-253 783

-18 769 999      -14 481 747

## Not 5 Leasingavtal

Utöver det egna fastighetsbeståndet förvaltar bolaget genom hyreskontrakt fr o m 2014-08-01 även två fastigheter, belägna i Särna respektive Älvdalen, vilka främst omfattar vårdcentraler och äldreboenden. Hyresavtalen löper fram till 2024-03-31 respektive 2034-09-30. Båda avtalen är indexreglerade. För hyresavtalet i Älvdalen finns ett par optioner. Enligt avtalet ökar indexuppräkningsen av hyran fr o m 2024-10-01. Bolaget har en möjlighet att förvärva fastigheten. Bolaget har inga leasingavtal i övrigt. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 5 791 751 (f år 5 278 802) kronor.

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

	2023	2022
Inom ett år	5 323 266	5 723 129
Senare än ett år men inom fem år	9 572 806	7 241 977
Senare än fem år	0	12 188 559
	<b>14 896 072</b>	<b>25 153 665</b>

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

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	19,4	20,6
Män	15,2	15,6
	<b>34,6</b>	<b>36,2</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner till anställda och styrelsearvoden	14 359 258	14 268 454
	<b>14 359 258</b>	<b>14 268 454</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal*	6 197 384	5 463 637
	<b>6 197 384</b>	<b>5 463 637</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>20 556 642</b>	<b>19 732 091</b>
* Varav pensionskostnader	1 373 224	820 804
	<b>1 373 224</b>	<b>820 804</b>

## Not 7 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget:

Moderföretaget Norra Dalarnas Fastighets- och Infrastruktur AB avlämnar koncernredovisning.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag:

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

	2023	2022
Hyresintäkter från Älvdalens kommun	26 473	23 896
Försäljning av förvaltningstjänster Älvdalens kommun	3 872	3 734
Försäljning av förvaltningstjänster Norra Dalarnas Lokaler AB	15 535	15 435
Hyrda lokaler från Norra Dalarnas Lokaler AB	-906	-818
Inköp av förvaltningstjänster Norra Dalarnas Fastighets- och Infrastruktur AB	-70	-70
Inköp vatten- och avfallstaxor Älvdalen Vatten och Avfall AB	-4 821	-6 113
Övriga inköp Älvdalens kommun	-637	-993
	<b>39 446</b>	<b>35 071</b>

Lån från närstående

Bolaget har ett lån motsvarande 6 913 tkr per 2023-12-31 och per 2022-12-31 från Norra Dalarnas Fastighets- och Infrastruktur AB.

#### Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-510 261
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-630 550	109 371
Förändring av uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	144 581	
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-485 969</b>	<b>-400 890</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 294 776		1 947 020
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-472 724	20,60	-401 086
Ej avdragsgilla kostnader		-5 862		-2 112
Ej skattepliktiga intäkter		849		
Justering avseende skatt för föregående år				2 308
Avstämning av skatteeffekt av temporära skillnader tidigare år		-8 232		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,18</b>	<b>-485 969</b>	<b>20,59</b>	<b>-400 890</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	254 649 421	235 255 426
Inköp	5 018 294	4 974 982
Försäljningar/utrangeringar	0	-13 125
Omklassificeringar	21 404 206	14 432 138
Erhållna statliga bidrag	-6 955 200	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>274 116 721</b>	<b>254 649 421</b>
Ingående avskrivningar	-52 146 965	-45 436 606
Försäljningar/utrangeringar	0	13 125
Årets avskrivningar	-7 538 281	-6 723 484
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-59 685 246</b>	<b>-52 146 965</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>214 431 475</b>	<b>202 502 456</b>
Bokfört värde mark	5 977 783	5 977 783
	<b>5 977 783</b>	<b>5 977 783</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 498 487	6 563 246
Inköp	86 125	485 951
Försäljningar/utrangeringar	-537 477	-550 710
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 047 135</b>	<b>6 498 487</b>
Ingående avskrivningar	-5 730 526	-5 836 574
Försäljningar/utrangeringar	537 476	550 710
Årets avskrivningar	-328 536	-444 662
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 521 586</b>	<b>-5 730 526</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>525 549</b>	<b>767 961</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 405 345	14 432 138
Under året nedlagda kostnader		21 405 345
Under året genomförda omfördelningar	-21 405 345	-14 432 138
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>0</b>	<b>21 405 345</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>21 405 345</b>

### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

### Not 13 Uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran för temporär skillnad mellan redovisat värde och skattemässigt värde för byggnader	669 461	1 155 430
	<b>669 461</b>	<b>1 155 430</b>

### Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 630	78 488
Tillkommande fordringar	45 250	64 674
Avgående fordringar, amorteringar	-47 461	-42 532
Utgående fordringar	98 419	100 630
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 419</b>	<b>100 630</b>

Samtliga långfristiga fordringar regleras inom fem år.

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	1 941 461	1 349 136
	<b>1 941 461</b>	<b>1 349 136</b>

### Not 16 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 17 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 120 500 000 (125 800 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 200 000	101 300 000
	<b>100 200 000</b>	<b>101 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 300 000	24 500 000
	<b>20 300 000</b>	<b>24 500 000</b>

### Not 18 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse	275 586	241 780
	<b>275 586</b>	<b>241 780</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	401 396	224 190
Upplupna löner och semesterlöner	1 979 609	1 940 972
Upplupna sociala avgifter och pensionskostnader	333 947	360 856
Förutbetalda hyresintäkter	2 118 642	1 674 073
Övriga poster	3 316 485	3 443 861
	<b>8 150 079</b>	<b>7 643 952</b>

Älvdalen den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Leif Ekström

Kent Eriksson

Per-Gunnar Jonsson

Nils Åke Norman

Daniel Nyström  
Styrelsens ordförande

Thomas Kjellson  
Verkställande direktör

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

Slott Sofie Lindberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL

16.04.2024 11:28

SENT BY OWNER

Erik Perjos • 01.03.2024 10:20

DOCUMENT ID

rkITeCfkap

ENVELOPE ID

SypxCGkaT-rkITeCfkap

DOCUMENT NAME

556790-6465 Norra Dalarnas Fastighets AB Slutlig version för 202

3.pdf

19 pages

## Activity log

Activity ID	Activity Name	Time	Method	IP
1.	Thomas Carl Wiking Kjellson thomas.kjellson@nodaf.se	Signed 01.03.2024 11:07 Authenticated 01.03.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/22) IP: 62.101.38.241
2.	Nämnd Lars Daniel Nyström daniel.nystrom@husmanhagberg.se	Signed 01.03.2024 11:11 Authenticated 01.03.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/22) IP: 78.78.212.27
3.	NILS ÅKE NORMAN nils-ake.norman@alvdalen.se	Signed 01.03.2024 11:25 Authenticated 01.03.2024 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/04) IP: 78.67.14.86
4.	Per Gunnar Jonsson pege57@hotmail.com	Signed 01.03.2024 11:34 Authenticated 01.03.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/11) IP: 78.79.161.210
5.	LEIF ÅKE LENNART EKSTRÖM leek.st1631@gmail.com	Signed 02.03.2024 14:39 Authenticated 02.03.2024 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/09/02) IP: 78.73.20.175
6.	Kent Johan Alexander Eriksson kent.eriksson@nodava.se	Signed 15.04.2024 08:07 Authenticated 15.04.2024 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/21) IP: 62.101.38.241
7.	Slott Sofie Marie Lindberg slott.sofie.lindberg@qrev.se	Signed 16.04.2024 11:28 Authenticated 15.04.2024 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/15) IP: 83.172.121.4

\* Activity IDs refer to the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Norra Dalarnas Fastighets AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norra Dalarnas Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 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.

#### **Grund för uttalanden**

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

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

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### **Revisorns ansvar**

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Norra Dalarnas Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

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

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

## **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Mora den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Slott Sofie Lindberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

QREV AB Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Slott Sofie Marie Lindberg

Slott Sofie Lindberg

Auktoriserad revisor

*2024-04-16 09:25:46 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.183.224.179

2024062710216