

**Årsredovisning**  
för  
**Nora Fastigheter AB**

556526-1194

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen och verkställande direktören för Nora Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes anger 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 2018-04-18 fattade kommunfullmäktige beslut om byggnation av ny skola samt utrangering av nuvarande skola Karlsängskolan, Bikupan 17. Investeringsramen uppgår till 310 mkr. På grund av att upphandlingen har överklagats bedöms inte skolan vara färdigställd hösten 2023 i enlighet med ursprunglig plan. Överklagandeprocessen pågår och utfall och tidplanen är svårbedömd.

### Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. Omsättning av lån har gjorts under året. Under året har 15 mkr amorterats och vid årets slut finns en låneskuld på 347 mkr hos externa kreditgivare. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 7 796 tkr.

### Uthyrning

Uthyrningsgraden är ca 99%. Nora kommun är den största lokalhyresgästen. Hyresintäkter från kommunen uppgår till 46 239 tkr.

### Underhåll

Under året har bolaget utfört underhållsåtgärder på totalt 7 107 tkr (6 896 tkr) fördelat på reparationer 2 557 tkr (1 947 tkr) och underhåll 4 551 tkr (4 949 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 7 964 tkr (7 467 tkr). Större specificerade underhållsprojekt har varit:

Åtgärder för brand och utrymning, Tingshuset 3  
Åtgärder för brand och utrymning vid simhallen, Bikupan 18  
Målning av fönster Tullbacken, Göken 24  
Förbättrad skyltning och handikapp P-plats vid Bryggeriområdet, Bryggeriet 4  
Renovering av golv i kök och utbyte till LED-belysning bollplan vid Järnboås skola, Lindesby 14:10  
Invändigt underhåll i korridorer och WC Ås skola, Åshyttan 4:65  
Lägenhetsrenoveringar  
Brandtillsynsåtgärder  
Elrevisionsåtgärder

## Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 25 (25) 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 2019-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 4 555 tkr i byggnader och markanläggningar. Aktiveringar av investeringar har under 2019 uppgått till 11 703 tkr. Av årets investeringar avser 7 964 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2019 har varit:

Nytt ventilationsaggregat och kylanläggning, Publika Fide 18  
Byte till LED-belysning i idrottshallen, Bikupan 18  
Takarbeten vid biblioteket, Höken 8  
Takarbeten vid Tullbacken, Göken 24  
Utvändig målning och nytt ventilationsaggregat Haga förskola, Lönnen 3  
Takarbeten vid Samhällsbyggnad Bergslagen, Svarven 12  
Renovering av förskolan i Esstorp, Kaninen 6  
Takarbeten och utvändig målning Hagby Ängar, Trängen 3-4  
Nytt brandbilsgarage i Järnboås, Lindesby 14:10  
Byte till LED-belysning Gyttop skola, Gyttop 10:67  
Takarbeten uthus vid Dalkarsbergs förskola, Dalkarshyttan 1:40

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Beslut om byggnation av nya Karlsängskolan samt Nora kommuns framtida lokalbehov påverkar bolaget i hög utsträckning.

## Resultat och ekonomisk ställning

Förlusten efter finansiella poster 2019 uppgår till -195 tkr och är till största delen föranledd av nedskrivning Karlsängskolan Bikupan 17, -1,0 mkr. Lägre värmekostnader än budgeterat har påverkat resultatet positivt. För att bibehålla soliditeten har bolaget erhållit 1 mkr i kapitaltillskott från Nora kommun. Budgeterat resultat uppgick till -1,5 mkr.

Bolaget har en synlig soliditet på 5,2%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 21,9%.

## 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 2020-2025, har en tydliga koppling till Nora kommuns vision. Affärsplanen anger fyra fokusområden för verksamheten, Kund - Fastighet - Ekonomi - Miljö. Mål, aktiviteter och mått på målluppfyllelse har fastställts varje fokusområde. Nöjd kund mäts vartannat år, varför utfall avser senaste mätning.

<b>Mål</b>	<b>Kund</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Ekonomi</b>	<b>Miljö</b>
	Nöjda och trogna kunder	Balans utbud/ efterfrågan	Hållbar ekonomi	Minskad negativ klimatpåverkan
<b>Mätpunkt</b>	Uthyrningsgrad >98%	Underhåll 2018 Tot: 14,4 mkr Kr/m2: 229 kr	Direktavkastning >5%	Värmeförbrukning klimatkorr, årlig minskning Mål 2020: 128 kWh/m2
	Nöjd kund index Serviceindex:>80% Produktindex:>73%	Långsiktig utvecklingsplan 2 fastigheter/år	Räntebindningstid 2-5 år	El klimatkorr, årlig minskning Mål 2020:86 kWh/m2
			Andel kapitalförfall inom ett år <40%	Miljöförbättrande åtgärder: >2 st/år
<b>Resultat</b>	Uthyrningsgrad 99%	Underhåll 2019 Tot: 15,1 mkr Kr/m2: 240 kr	Direktavkastning 5,7%	Värmeförbrukning 2019: 134 kWh/m2
	Nöjd kund index Serviceindex: 80% Produktindex: 72%	Utvecklingsplan Ej genomfört	Räntebindningstid 4,4 år	Elförbrukning 2019: 87 kWh/m2
			Andel kapitalförfall inom ett år: 23%	Miljöförbättrande åtgärder: 2 st Avveckling olje- panna Dalkarsberg, energioptimering Hagby Ängar

### 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	58 556	56 865	56 617
Förvaltningsnetto	21 934	21 241	20 741
Förvaltningsnetto/kvm	349	338	330
Resultat efter finansiella poster	-195	-10 490	492
Balansomslutning	381 418	391 961	394 469
Soliditet (%)	5,2	4,9	4,5
Direktavkastning på totalt kap. (%)	5,7	5,4	5,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### **Förändring av eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500	13 755	22 483	-7 043	-10 490	<b>19 205</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-10 490	10 490	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott				1 000		<b>1 000</b>
Årets resultat					-195	<b>-195</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500</b>	<b>13 755</b>	<b>22 483</b>	<b>-16 533</b>	<b>-195</b>	<b>20 010</b>

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-16 533 090
Överkursfond	22 482 795
årets förlust	-194 948
	<b>5 754 757</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	<b>5 754 757</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	2	58 556	56 864
Övriga rörelseintäkter		170	640
		<b>58 726</b>	<b>57 504</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-23 019	-22 403
Underhållskostnader		-7 107	-6 896
Övriga externa kostnader	4, 5	-6 803	-6 823
Personalkostnader	5	-47	-59
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-14 085	-24 726
Övriga rörelsekostnader		-64	-100
		<b>-51 125</b>	<b>-61 007</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 601</b>	<b>-3 503</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 796	-6 987
		<b>-7 796</b>	<b>-6 987</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-195</b>	<b>-10 490</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-195</b>	<b>-10 490</b>
Övriga skatter	7, 8	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-195</b>	<b>-10 490</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	343 739	350 035
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 355	1 660
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	4 555	287
		<b>350 649</b>	<b>351 982</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>350 649</b>	<b>351 982</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 062	961
Aktuella skattefordringar		4	96
Övriga fordringar		3 121	3 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		229	146
		<b>4 416</b>	<b>5 102</b>
<i>Kassa och bank</i>	12	26 353	34 878
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 769</b>	<b>39 980</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>381 418</b>	<b>391 962</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

13, 14

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500

500

Uppskrivningsfond

13 755

13 755

**14 255**

**14 255**

##### *Fritt eget kapital*

Överkursfond

22 483

22 483

Balanserad vinst eller förlust

-16 533

-7 043

Årets resultat

-195

-10 490

**5 755**

**4 950**

**Summa eget kapital**

**20 010**

**19 205**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

347 000

362 000

**Summa långfristiga skulder**

**347 000**

**362 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 675

6 394

Övriga skulder

162

586

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

8 571

3 777

**Summa kortfristiga skulder**

**14 408**

**10 757**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**381 418**

**391 962**



## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-195	-10 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	13 978	24 246
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>13 783</b>	<b>13 756</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-101	520
Förändring av kortfristiga fordringar		788	1 924
Förändring av leverantörsskulder		-719	680
Förändring av kortfristiga skulder		4 370	-5 068
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 121</b>	<b>11 812</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 816	-10 912
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		170	580
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 646</b>	<b>-10 332</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-15 000	0
Erhållna aktieägartillskott		1 000	12 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-14 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 525</b>	<b>13 480</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		34 878	21 398
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>26 353</b>	<b>34 878</b>

## 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.

#### 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	5-10

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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Derivatinstrument**

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswappar) 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

	2019	2018
<b>Nettoomsättning, fördelad</b>		
Hyror bostäder	3 651	3 757
Hyresbortfall bostäder	-156	-310
Hyror lokaler	53 803	52 500
Hyresbortfall lokaler	-317	-200
Hyror garage och P-platser	90	86
Hyresbortfall garage och P-platser	-19	-21
Övriga intäkter	1 376	886
Aktiverat arbete för egen räkning	128	167
	<b>58 556</b>	<b>56 865</b>

I bolagets hyresintäkter ingår hyra till Nora kommun med 46 239 (45 434 tkr).

### Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Vattenförbrukning	1 378	1 210
Värmeförbrukning	6 085	6 122
Elförbrukning	6 274	6 081
Sophantering	929	933
Fastighetservice	7 361	7 109
Fastighetsförsäkring	467	506
Övriga kostnader	525	443
	<b>23 019</b>	<b>22 404</b>

### 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.

	2019	2018
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdrag	102	90
Övriga tjänster	26	15
	<b>128</b>	<b>105</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	103	90
	<b>103</b>	<b>90</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	25	18
	<b>25</b>	<b>18</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>128</b>	<b>108</b>

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

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	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

	2019	2018
Övriga räntekostnader	-6 545	-5 720
Borgensavgift	-1 252	-1 267
	<b>-7 797</b>	<b>-6 987</b>

### Not 7 Uppskjuten skatt

Den gällande skattesatsen är 21,4% (22%). Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader och underskottsavdrag har beräknats med skattesatsen 20,6% då de inte bedöms kunna nyttjas före år 2021.

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar:

	2019	2018
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark	-5 730	-4 647
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	8 371	7 887
<b>Uppskjuten skattefordran netto</b>	<b>2 641</b>	<b>3 240</b>

Uppskjuten skattefordran bedöms inte vara realiserbar, varför denna ej tas upp som fordran i balansräkningen.

### Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

#### Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-195		-10 490
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	42	22,00	2 309
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-457,58	-892	-25,39	-2 663
Skatteeffekt av kostnader som skall dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	676,63	1 319	19,18	2 012
Skatteeffekt av skattemässig korrigerings av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	17,42	34	1,26	132
Skatteeffekt av skattemässig korrigerings av bokfört resultat vid avyttring av näringsfastighet			0,36	38
Skatt på förändring av temporära skillnader	-565,34	-1 102	4,93	517
Effekt av ändrad skattesats från 22% till 20,6%			-2,10	-220
Effekt av ej värderad uppskjuten skattefordran	307,47	599	-20,26	-2 125
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	462 507	451 685
Inköp	30	0
Försäljningar/utrangeringar	-109	-163
Omklassificeringar	7 327	10 985
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>469 755</b>	<b>462 507</b>
Ingående avskrivningar	-95 047	-82 837
Försäljningar/utrangeringar	45	63
Årets avskrivningar	-12 928	-12 273
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 930</b>	<b>-95 047</b>
Ingående uppskrivningar	29 897	30 920
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 008	-1 023
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>28 889</b>	<b>29 897</b>
Ingående nedskrivningar	-47 322	-36 514
Återförda nedskrivningar	1 347	1 192
Årets nedskrivningar	-1 000	-12 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-46 975</b>	<b>-47 322</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>343 739</b>	<b>350 035</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	343 739	350 035
Verkligt värde	455 700	421 900

Bedömning av fastigheternas marknadsvärde för 2019 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.

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 212	3 921
Inköp	1 113	0
Omklassificeringar	78	291
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 403</b>	<b>4 212</b>
Ingående avskrivningar	-2 552	-1 930
Årets avskrivningar	-496	-622
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 048</b>	<b>-2 552</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 355</b>	<b>1 660</b>



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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	287	650
Inköp	11 673	10 913
Omklassificeringar	-7 405	-11 276
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 555</b>	<b>287</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 555</b>	<b>287</b>

**Not 12 Checkräkningskredit**

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	10 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 13 Antal aktier och kvotvärde**

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

**Not 14 Disposition av vinst eller förlust**

	2019-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
ansamlad förlust	-16 533 090
Överkursfond	22 482 795
årets förlust	-194 948
	<b>5 754 757</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	5 754 757

**Not 15 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 (288 mkr). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca -19,6 mkr (-17,3 mkr) i avtalen. Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,4 år (4,6 år) och den genomsnittliga räntan under 2019 uppgår till 1,85 % (1,58 %).

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Fastighetslån	347 000	362 000
	<b>347 000</b>	<b>362 000</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	5 261	750
Upplupna räntekostnader	904	981
Övriga poster	2 405	2 044
	<b>8 570</b>	<b>3 775</b>

**Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	13 084	12 726
Nedskrivningar	1 000	12 000
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-170	-580
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	64	100
	<b>13 978</b>	<b>24 246</b>

Nora 2020-03-02



Marc von Melen  
Ordförande



Marita Simpson



Monica Sundberg



Ulla Bergström



Bengt Svensson



Michael Swall



Ari Kainulainen



Eva Henebäck  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-04



Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

# GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

## Nora Fastigheter Aktiebolag

Org nr 556526-1194

Jag har granskat verksamheten i Nora Fastigheter AB för räkenskapsåret 2019.

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 aktiebolagslagen, 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 4 mars 2020



Jan Kallenbäck

Av fullmäktige i Nora kommun utsedd lekmannarevisor



## 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 2019.

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 2019 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](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 Nora Fastigheter AB för år 2019 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 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
- 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.

Nora den 4 mars 2020



Hans Olsson  
Auktoriserad revisor