

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

556526-1194

Räkenskapsåret

2022

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Finansfrågor

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

### Uthyrning

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

### Underhåll

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

Utbyte belysning och inre underhåll, Tingshuset 3  
Inre underhåll Simhallen, Bikupan 18  
Inre underhåll vårdboendet Smedjan/Hyttan Tullbacken, Göken 24  
Utvändig målning, Bryggeriet 4  
Renovering bostad, Bryggeriet 4  
Renovering innertak vid Dagrehab, Trängen 3-4  
Renovering ytskikt demensdagvården, Trängen 3-4  
Lagning av asfalt, Trängen 3-4  
Byte av dagvattenavlopp, Trängen 3-4  
Utbyte av larmsändare, flera olika fastigheter  
Brandtillsynsåtgärder

## **Fastigheter**

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

## **Investeringar**

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

Renovering teknikrytmen vid Simhallen, Bikupan 18  
Utbyte av fönster vid Getingen Järntorgskolan, Trasten 18-19  
Renovering av hiss vid Tullbacken, Göken 24  
Utbyte av golv i gymnastiken Lärkeskolan, Tegelbruket 3  
Hyresgäst Anpassning till eventhall, Bryggeriet 4  
Utbyte av kylaggregat, Frukten 10  
Utbyte av styr- och reglerutrustning vid Hagby Ängar, Trängen 3-4  
Utbyte av fläktmotorer vid Hagby Ängar, Trängen 3-4  
Målning av taksarger Hagby Ängar, Trängen 3-4  
Iordningställande för moduler Järnboås skola, Lindesby 14:10  
Renovering av tillagningskök Gyttorp förskola, Gyttorp 10:67

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

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

## **Resultat och ekonomisk ställning**

Vinsten efter finansiella poster 2022 uppgår till 3 092 tkr.

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

Driftskostnaderna har påverkats negativt genom ökade kostnader för el, vatten och sophantering. Kostnaden för el har ökat med -1 497 tkr. Bolaget har tecknat bundet pris för el för åren 2022-2025 med en gynnsam prisnivå sett till hur SPOT-priset utvecklats sedan avtalet tecknades. Kommunens höjning av taxan för vatten och avlopp gav ökade kostnader med -432 tkr,

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

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

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

## Bolagets affärsplan och mål

Nora kommuns vision är att Nora är regionens mest attraktiva boendekommun med 13.000 invånare 2030. Visionen skall uppnås genom övergripande mål kopplade till Hållbarhet - Livskvalitet - Attraktivitet.

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

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

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

### Användande av finansiella instrument

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

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolagets bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

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

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

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

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -9 107 752        |
| Överkursfond     | 22 482 795        |
| årets vinst      | 2 567 597         |
|                  | <b>15 942 640</b> |

disponeras så att  
i ny räkning överföres 15 942 640

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

## Resultaträkning

Tkr

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

## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

|   |            |          |
|---|------------|----------|
| 8 | 119        | 0        |
|   | <b>119</b> | <b>0</b> |

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| 9 | 333 188 | 335 799 |
|---|---------|---------|

Inventarier, verktyg och installationer

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 10 | 6 649 | 3 841 |
|----|-------|-------|

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|    |                |                |
|----|----------------|----------------|
| 11 | 4 663          | 5 231          |
|    | <b>344 500</b> | <b>344 871</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

|    |            |            |
|----|------------|------------|
| 12 | 379        | 506        |
|    | <b>379</b> | <b>506</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>344 998</b> | <b>345 377</b> |
|--|----------------|----------------|

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

|  |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 2 391 | 1 717 |
|--|-------|-------|

Aktuella skattefordringar

|  |    |   |
|--|----|---|
|  | 43 | 2 |
|--|----|---|

Övriga fordringar

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 109 | 817 |
|--|-----|-----|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 877 | 804 |
|--|-----|-----|

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
|  | <b>3 420</b> | <b>3 340</b> |
|--|--------------|--------------|

*Kassa och bank*

|    |        |        |
|----|--------|--------|
| 13 | 25 536 | 17 218 |
|----|--------|--------|

**Summa omsättningstillgångar**

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
|  | <b>28 956</b> | <b>20 558</b> |
|--|---------------|---------------|

**SUMMA TILLGÅNGAR**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>373 954</b> | <b>365 935</b> |
|--|----------------|----------------|



## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

14, 15

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500

500

Uppskrivningsfond

13 755

13 755

**14 255**

**14 255**

#### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

22 483

22 483

Balanserad vinst eller förlust

-9 108

-11 874

Årets resultat

2 568

2 766

**15 943**

**13 375**

**Summa eget kapital**

**30 198**

**27 630**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16

585

0

**Summa avsättningar**

**585**

**0**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

17

326 000

326 000

**Summa långfristiga skulder**

**326 000**

**326 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7 365

6 941

Övriga skulder

682

537

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

9 124

4 827

**Summa kortfristiga skulder**

**17 171**

**12 305**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**373 954**

**365 935**

h



## Kassaflödesanalys

Tkr

|   | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | 3 092                     | 2 766                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 19  | 12 793                    | 12 500                    |
| Betald skatt  |     | 61                        | 0                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>15 946</b>             | <b>15 266</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | -674                      | -581                      |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 594                       | 568                       |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | 424                       | -336                      |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 4 442                     | 2 005                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>20 732</b>             | <b>16 922</b>             |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar                                |     | -125                      | 0                         |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -12 417                   | -12 974                   |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |     | 1                         | 720                       |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                 |     | 127                       | -506                      |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-12 414</b>            | <b>-12 760</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Amortering av lån   |     | 0                         | -5 000                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>0</b>                  | <b>-5 000</b>             |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>8 318</b>              | <b>-838</b>               |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 17 218                    | 18 056                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>25 536</b>             | <b>17 218</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.

#### Immateriella tillgångar

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

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Avskrivningstid 5 år

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

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

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

### **Finansiella instrument**

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

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

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



### Not 3 Driftkostnader

|                      | 2022          | 2021          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Vattenförbrukning    | 2 019         | 1 587         |
| Värmeförbrukning     | 6 590         | 6 854         |
| Elförbrukning        | 7 319         | 5 822         |
| Sophantering         | 1 311         | 1 065         |
| Fastighetservice     | 6 827         | 7 085         |
| Fastighetsförsäkring | 487           | 614           |
| Övriga kostnader     | 693           | 548           |
|                      | <b>25 246</b> | <b>23 575</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.

|                  | 2022       | 2021       |
|------------------|------------|------------|
| <b>PWC</b>       |            |            |
| Revisionsuppdrag | 94         | 92         |
| Övriga tjänster  | 6          | 42         |
|                  | <b>100</b> | <b>134</b> |

### Not 5 Anställda och personalkostnader

|  | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |            |            |
| Styrelsearvode   | 137        | 128        |
|  | <b>137</b> | <b>128</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>   |            |            |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                               | 43         | 39         |
|  | <b>43</b>  | <b>39</b>  |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>180</b> | <b>167</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**

|                       | 2022          | 2021          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Övriga räntekostnader | -5 786        | -5 630        |
| Borgensavgift         | -1 141        | -1 153        |
|                       | <b>-6 927</b> | <b>-6 783</b> |

**Not 7 Övriga skatter**

|  | 2022        | 2021     |
|--|-------------|----------|
| <b>Uppskjuten skattekostnad</b>                              |             |          |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -585        | 0        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>-585</b> | <b>0</b> |

**Avstämning av effektiv skatt**

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

**Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten**

|   | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Inköp   | 125        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>125</b> | <b>0</b>   |
| Årets avskrivningar                             | -6         | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>119</b> | <b>0</b>   |

Avser balanserade kostnader IT-system för energianalys



### Not 9 Byggnader och mark

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

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Bedömningen för 2022 har gjorts i programmet VD PRO från Värderingsdata AB. Värderingen beaktar dels nuvärdet på uppskattade framtida kassaflöden och dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Direktavkastningskraven för de olika fastigheterna har utifrån bland annat läges- och åldersfaktor bedömts ligga i intervallet 5,95-11,4% efter viktning mellan bostäder och olika typer av lokaler. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde används en kalkylperiod på tio år, inflationen antas vara 2% per år.

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

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

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

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

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

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

**Not 13 Checkräkningskredit**

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

**Not 14 Antal aktier och kvotvärde**

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

**Not 15 Disposition av vinst eller förlust**

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

### Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

| Temporära skillnader                | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto       |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------|
| Skattemässiga underskottsavdrag     | 9 433                    |                        | 9 433       |
| Skattepliktiga temporära skillnader |                          | -10 018                | -10 018     |
|                                     | <b>9 433</b>             | <b>-10 018</b>         | <b>-585</b> |

2021-12-31

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

### Förändring av uppskjuten skatt

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

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 288 mkr (328 mkr). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 18,4 mkr (f.år: undervärde -11,2 mkr) i avtalen.

Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,8 år (4,1 år) och den genomsnittliga räntan under 2022 uppgår till 1,78 % (1,63 %).

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |                |                |
| Fastighetslån                                       | 326 000        | 326 000        |
|   | <b>326 000</b> | <b>326 000</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

|  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar                                    | 12 793        | 12 144        |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar   | 0             | -87           |
| Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar | 0             | 443           |
|  | <b>12 793</b> | <b>12 500</b> |

Nora 2023-03-06



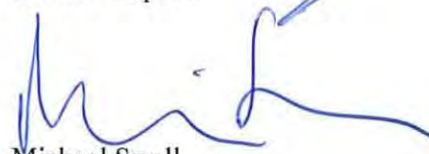
Marc von Melen  
Ordförande



Marita Simpson



Bengt Svensson



Michael Swall



Ari Kainulainen



Ulla Bergström



Anna Karlsson



Eva Henebäck  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

2023-03-09



Hans Olsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nora Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Nora Fastigheter AB.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Nora Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Örebro den 9 mars 2023



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 2022.

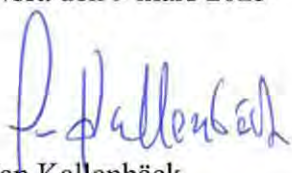
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, eventuella ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med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

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

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

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

Nora den 9 mars 2023



Jan Kallenbäck

Av fullmäktige i Nora kommun utsedd lekmannarevisor