

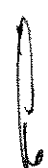
Nora Fastigheter AB
Org nr 556526-1194

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsens aktuella sammansättning är:

Ordförande	Bror-Erik Israelsson
Vice ordförande	Monica Sundberg
Övriga ledamöter	Monica Aune Hendrik Burgering Kenneth Larsson Marita Simpson Kent Nilsson
Suppleanter	Håkan Boman Ture Österberg

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar uthyrning av lokaler samt bostäder och bedrivs i Nora kommun. Bolagets säte är Nora kommun, Örebro län.

Bolagets samtliga aktier ägs av Nora kommun, 212000-2007.

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 360 mkr och skolan beräknas vara färdigställd hösten 2023.

Fastigheten Gamla Pershyttan 5:23 har avyttrats. Försäljningen har påverkat årets resultat med 580 tkr.

Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. Omsättning av lån har gjorts under året. Någon nyupplåning har inte skett under året och vid årets slut finns en låneskuld på 362 Mkr hos externa kreditgivare. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 6987 tkr.

Uthyrning

Uthyrningsgraden är ca 99%.

Nora kommun är den största lokalhyresgästen. Hyresintäkter från kommunen uppgår till 45 434 tkr.

Underhåll

Under året har bolaget utfört underhållsåtgärder på totalt 6 896 tkr (7 570 tkr) fördelat på reparationer 1 947 tkr (1 854 tkr) och underhåll 4 949 tkr (5 716 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 7 467 tkr (5 225 tkr).

Större specificerade underhållsprojekt har varit:

- Målning av fönster, Tingshuset 3
- Åtgärder för brand och utrymning, Tingshuset 3
- Utvändig målning, Publika Fide 18
- Branddäckare och sirener Tullbacken, Göken 24
- Utvändig målning Lärkeskolan, Tegelbruket 3
- Nytt förråd vid Lingårdens förskola, Linåkern 2
- Upprust av WC och trapp, Svarven 12
- Byte av värmepump, Bryggeriet 4
- Renovering av korridor, målning, matta och undertak Järnboås skola, Lindesby 14:10
- Invändig målning samt åtgärder vattenskada Ås skola, Åshyttan 4:65
- Lägenhetsrenoveringar mm.
- Brandtillsynsåtgärder.
- Lekplatsbesiktningar.
- Elrevisionsåtgärder.

Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 25 (26) 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 2018-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 287 tkr i byggnader och markanläggningar. Aktiviseringar av investeringar har under 2018 uppgått till 11 276 tkr. Av årets investeringar avser 7467 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2018 har varit:

- Renovering av golv, duschar och omklädningsrum idrottshallen, Bikupan 18
- Ombyggnation från bostad till lokal för daglig verksamhet, Höken 7
- Utbyte av staket vid bollplanen Järntorgskolan, Tasten 18-19
- Renovering av hiss Tullbacken, Göken 24
- Takarbeten Tullbacken, Göken 24
- Hyresgäst Anpassning åt Samhällsbyggnad Bergslagen, Svarven 12
- Renovering av hiss Hagby Ängar, Trängen 3-4
- Renovering av två avdelningskök Hagby Ängar, Trängen 3-4
- Ny styr- och reglerutrustning Hagby Ängar, Trängen 3-4
- Utbyte av kallvattenledningar Hagby Ängar, Trängen 3-4
- Byte av taktäckning Hagby Ängar, Trängen 3-4
- Målning och delbyte av panel Gammelbo, Åshyttan 4:65

Framtida utveckling

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

Resultat och ekonomisk ställning

Förlusten efter finansiella poster 2018 uppgår till -10 490 tkr och är till största delen föranledd av nedskrivning Karlsängskolan Bikupan 17, 12 mkr. Lägre värme-, och räntekostnader än budgeterat har påverkat resultatet positivt. Försäljning av fastigheten Gamla Pershyttan 5:23 har påverkat årets resultat med 580 tkr. För att bibehålla soliditeten har bolaget erhållit 12 mkr i kapitaltillskott från Nora kommun. Budgeterat resultat uppgick till 0 tkr.

Bolaget har en synlig soliditet på 4,9%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 16,2%.

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.

Under 2018 har bolagets affärsplan för åren 2019-2024, omarbetats med en tydligare 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.

I nedan tabell anges mål och mätpunkter enligt affärsplanen.

	Kund	Fastighet	Ekonomi	Miljö
Mål	Nöjda och trogna kunder	Balans utbud/ efterfrågan	Hållbar ekonomi	Minskad negativ klimatpåverkan
Mätpunkt	Uthyrningsgrad >98%	Underhåll 2017 Totalt: 12 795 tkr Kr/m2: 204 kr	Direktavkastning >5%	Dieselförbrukning Årlig minskning liter/år 2016/17: 4 235 liter
	Nöjd kund index Serviceindex 73,6% Produktindex 68,2%		Räntebindningstid 2-5 år	Körsträcka servicebilar Årlig minskning mil/år 2016/2017: 3 880 mil
			Andel kapitalförfall inom ett år <40%	Värmeförbrukning klimatkor Årlig minskning kWh/m2 2017: 132,6 kWh/m2
				Elförbrukning Årlig minskning kWh/m2 2017: 87,0 kWh/m2
Vattenförbrukning Årlig minskning m3/m2 2017: 0,6 m3/m2				
Resultat	Uthyrningsgrad 99%, OK	Underhåll 2018 Totalt: 14 363 tkr Kr/m2: 229 kr	Direktavkastning 5,4%, OK	Dieselförbrukning 2017/18: 3 663 liter, OK
	Nöjd kund index Serviceindex: 80,1%, OK Produktindex: 71,6%, OK		Räntebindningstid 4,6 år, OK	Körsträcka servicebilar 2017/18: 2 798, OK
			Andel kapitalförfall inom ett år 20%, OK	Värmeförbrukning klimatkor 2018: 130,6 kWh/m2, OK
				Elförbrukning 2018: 88,14 kWh/m2, ej uppfyllt
Vattenförbrukning 2018: 0,6 m3/m2				

Miljöpåverkan

Bolagets bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	56 865	56 617	54 277	54 818	51 671
Förvaltningsnetto	tkr	21 241	20 741	20 923	20 850	18 017
Förvaltningsnetto/kvm	kr	338	330	338	337	261
Resultat efter finansiella poster	tkr	-10 490	492	1 785	1 163	-1 309
Balansomslutning	tkr	392 330	395 208	399 506	365 665	378 273
Genomsnittligt antal anställda	st	0	0	9	9	9
Soliditet	%	4,9	4,5	4,5	4,2	3,8
Direktavkastning på totalt kapital	%	5,4	5,2	5,5	5,7	4,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

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.

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Upp-</u> <u>skrivn.-</u> <u>fond</u>	<u>Över-</u> <u>kurs-</u> <u>fond</u>	<u>Övrigt</u> <u>fritt eget</u> <u>kapital</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Summa</u> <u>eget</u> <u>kapital</u>
Eget kapital 2017-12-31	500	13 755	22 483	-19 535	492	17 695
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	12 000	-	12 000
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman				492	-492	-
Årets resultat					-10 490	-10 490
Eget kapital 2018-12-31	500	13 755	22 483	-7 043	-10 490	19 205

Förslag till disposition beträffande vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående medel:

Överkursfond	22 482 795
Balanserat resultat	-7 043 357
Årets resultat	-10 489 732

kronor 4 949 706

disponeras för

i ny räkning överförs 4 949 706

kronor 4 949 706

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning	3, 4, 5	56 865	56 617
Övriga rörelseintäkter		640	440
Summa intäkter		<u>57 505</u>	<u>57 057</u>
Rörelsens kostnader	4		
Driftkostnader	6	-22 404	-22 132
Underhållskostnader		-6 896	-7 570
Övriga externa kostnader	7, 8	-6 823	-6 222
Personalkostnader	8	-59	-35
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-24 726	-13 182
Förlust vid utrangering/försäljning av anläggningstillgångar		-100	-168
Summa rörelsens kostnader		<u>-61 008</u>	<u>-49 309</u>
Rörelseresultat		-3 503	7 748
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 987	-7 256
Summa resultat från finansiella poster		<u>-6 987</u>	<u>-7 256</u>
Resultat efter finansiella poster		-10 490	492
Uppskjuten skatt	10, 11	0	0
Årets resultat		<u>-10 490</u>	<u>492</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	12	350 035	363 254
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	287	650
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 660	1 992
		<hr/>	<hr/>
		351 982	365 896
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		351 982	365 896
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		960	1 481
Övriga kortfristiga fordringar	11	4 364	6 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146	412
		<hr/>	<hr/>
		5 470	7 915
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>	15	34 878	21 397
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		40 348	29 312
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		392 330	395 208
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	16	500	500
Uppskrivningsfond		13 755	13 755
		<u>14 255</u>	<u>14 255</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 043	-19 535
Överkursfond		22 483	22 483
Årets resultat		-10 490	492
		<u>4 950</u>	<u>3 440</u>
Summa eget kapital		<u>19 205</u>	<u>17 695</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	362 000	362 000
Summa långfristiga skulder		<u>362 000</u>	<u>362 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 394	5 715
Övriga kortfristiga skulder		587	811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 144	8 987
Summa kortfristiga skulder		<u>11 125</u>	<u>15 513</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>392 330</u>	<u>395 208</u>

Kassaflödesanalys	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-3 503	7 748
Avskrivningar/nedskrivningar	12, 14	24 727	13 182
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12, 14	-480	169
Erlagd ränta		-6 986	-7 256
		<u>13 758</u>	<u>13 843</u>
Ökning/minskning kundfordringar		520	-809
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		1 924	728
Ökning/minskning leverantörsskulder		679	-4 048
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-5 068	-742
		<u>11 813</u>	<u>8 972</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12, 13, 14	-10 912	-7 929
Sålda materiella anläggningstillgångar		580	2 477
		<u>-10 332</u>	<u>-5 452</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		12 000	0
		<u>12 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		13 481	3 520
Likvida medel vid årets början		21 397	17 877
		<u>34 878</u>	<u>21 397</u>
Likvida medel vid årets slut			

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Nora Fastigheter ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hyresintäkter redovisas i förekommande fall efter avdrag för moms.

Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

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

Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Offentliga bidrag

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

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.

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.

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

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, uträngörs 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:

	<u>år</u>
Byggnader;	
- Stommar	100
- Fasader (betong och tegel)	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.

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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar. Kundfordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas tillgången till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av styrelsearvode och sociala avgifter.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt sk indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på

- den löpande verksamheten
- investeringsverksamheten och
- finansieringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Förvaltningsnetto

Nettoomsättning med avdrag för drift-, underhåll-, administration- och försäljningskostnader.

Direktavkastning på totalt kapital

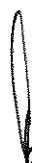
Förvaltningsnetto i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen.

Not 2 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 3 Intäkternas fördelning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyror, bostäder	3 757	3 744
Hyresbortfall, bostäder	-310	-221
Hyror, lokaler	52 500	52 259
Hyresbortfall, lokaler	-200	-419
Hyror, garage och p-platser	86	80
Hyresbortfall, garage och p-platser	-21	-22
Övriga intäkter	885	1 048
Aktiverat arbete för egen räkning	168	148
Summa	<u>56 865</u>	<u>56 617</u>

Not 4 Operationella leasingavtal

Såsom leasetägare

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal utgör, ett för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas ej.

Såsom leasegivare, hyresvärd

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	<u>Hyra tkr</u>	<u>Andel i %</u>
Lokaler löptid till år;		
2019	5 122	9
2020	198	1
2021	106	0
2022	1 995	4
2023 eller senare	44 118	78
Bostäder*	3 591	6
Övriga*	1 141	2
Totalt	56 271	100

* Uppsägningstid för bostäder är löpande tre månader. Övriga avser bland annat garage- och p-platser.

Not 5 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning till Nora Kommun

I bolagets hyresintäkter ingår hyra till Nora Kommun med 45 434 tkr (45 613 tkr).

Not 6 Driftkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vattenförbrukning	1 210	1 221
Värmeförbrukning	6 122	6 316
Elförbrukning	6 081	5 783
Sophantering	933	855
Fastighetservice	7 109	7 050
Fastighetsförsäkring	506	492
Övriga kostnader	443	415
Summa	<u>22 404</u>	<u>22 132</u>

Not 7 Ersättning till revisorerna

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Revision</u>		
PWC	90	110
<u>Andra uppdrag än revisionsuppdraget</u>		
PWC	15	22
Summa	<u>105</u>	<u>132</u>

Not 8 Personal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medelantalet anställda		
Totalt	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	90	99
Löner och ersättningar till övriga anställda	0	-12
	<u>90</u>	<u>87</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18	18
Pensionskostnader (varav styrelse och VD 0 tkr (0 tkr))	0	18
	<u>108</u>	<u>123</u>
Totalt	<u>108</u>	<u>123</u>

Kostnader för verkställande direktören har fakturerats från Norabostäder AB.

Bolagets styrelse består av 4 (4) män och 3 (3) kvinnor.

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Räntekostnader på fastighetslån	-5 718	-5 984
Övriga finansiella kostnader	-1 269	-1 272
	<u>-6 987</u>	<u>-7 256</u>
Summa	<u>-6 987</u>	<u>-7 256</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt på årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat resultat före skatt	-10 490	492
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	2 309	-108
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 663	-40
Skatteeffekt av kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	2 012	1 294
Skatteeffekt av skattemässig korrigering av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	132	1
Effekt av ändrad skattesats från 22% till 20,6%	-220	0
Skatteeffekt av skattemässig korrigering av bokfört resultat vid avyttring av näringsfastighet	38	0
Skatt på förändring av temporära skillnader	517	-1 292
Ej värderad uppskjuten skattefordran	<u>-2 125</u>	<u>145</u>
Redovisad skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 11 Uppskjuten skatt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skattesats		
Den gällande skattesatsen är 22,0% (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		
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:		
Uppskjutna skatteskulder		
Anläggningstillgångar		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark	<u>4 647</u>	<u>5 480</u>
Summa uppskjutna skatteskulder	<u>4 647</u>	<u>5 480</u>
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	<u>-7 887</u>	<u>-6 595</u>
Summa uppskjutna skattefordringar	<u>-7 887</u>	<u>-6 595</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Uppskjutna skattefordran/skulder, netto	<u>-3 240</u>	<u>-1 115</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	451 685	415 597
-Försäljningar och utrangeringar	-163	-2 818
-Omklassificeringar	10 985	38 906
	<u>462 507</u>	<u>451 685</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	462 507	451 685
Ingående avskrivningar	-82 837	-70 481
-Försäljningar och utrangeringar	63	173
-Avskrivningar	-12 273	-12 529
	<u>-95 047</u>	<u>-82 837</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 047	-82 837
Ingående uppskrivningar	30 920	31 929
-Avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 023	-1 009
	<u>29 897</u>	<u>30 920</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	29 897	30 920
Ingående nedskrivningar	-36 514	-37 419
-Försäljningar och utrangeringar	-36 514	-37 419
-Återförda nedskrivningar	1 192	905
-Nedskrivningar	-12 000	0
	<u>-47 322</u>	<u>-36 514</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-47 322	-36 514
Utgående restvärde enligt plan	<u>350 035</u>	<u>363 254</u>

Fastigheterna värderades inför bokslutet till 421 900 tkr. Bedömning av fastigheternas marknadsvärde för 2018 har gjorts i programmet VD PRO i samarbete med Värderingsdata AB. För 2015 utfördes värdering av oberoende värderingsman. Värderingen beaktar dels nuvärdet på uppskattade framtida kassaflöden och dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Aktiverad ränta under året uppgår till 0 tkr och aktiverat arbete för egen räkning uppgår till 168 tkr.

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	650	32 671
Under året genomförda omfördelningar	-11 276	-39 950
Under året nedlagda kostnader	10 913	7 929
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>287</u>	<u>650</u>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 921	2 878
Årets förändringar	0	0
-Omklassificeringar	291	1 044
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 212	3 922
Ingående avskrivningar	-1 930	-1 380
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-622	-550
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 552	-1 930
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 660</u>	<u>1 992</u>

Not 15 Checkräkningskredit

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Beviljad kredit uppgår till	10 000	10 000

Not 16 Aktiekapital

Antal aktier: 5 000 st
Kvotvärde: 100 SEK.

Not 17 Lånestructur och räntebindning

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 (210 mkr). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca -17,3 mkr (-16,8 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 4,6 år (3,7 år) och den genomsnittliga räntan under 2018 uppgår till 1,58 % (1,66 %).

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	-362 000	-362 000
Summa	<u>-362 000</u>	<u>-362 000</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror	750	5 400
Upplupna räntekostnader	981	902
Upplupen fastighetsskatt	369	735
Övriga poster	2 044	1 950
	<u>4 144</u>	<u>8 987</u>

Not 19 Eventualförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ansvarsförbindelser	—	—
Summa eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 20 Förslag till disposition beträffande vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till
förfogande stående medel:

Överkursfond	22 482 795
Balanserat resultat	-7 043 358
Årets resultat	-10 489 732

kronor 4 949 705


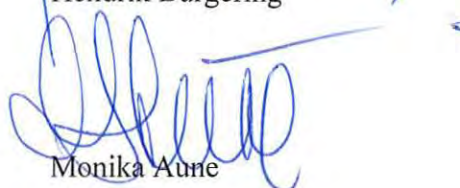
disponeras för

i ny räkning överförs 4 949 705

kronor 4 949 705

Nora 2019-02-28


Bror-Erik Israelsson
Ordförande


Hendrik Burgering

Monika Aune


Kent Nilsson


Marita Simpson


Kenneth Larsson


Monica Sunberg


Eva Henebäck
VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-05.


Hans Olsson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Nora Fastigheter Aktiefbolag

Org nr 556526-1194

Jag har granskat verksamheten i Nora Fastigheter AB för räkenskapsåret 2018.

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

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

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

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

Nora den 5 mars 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nora Fastigheter AB för år 2018 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 revisionssed 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Nora den 5 mars 2019



Hans Olsson
Auktoriserad revisor