

Årsredovisning
för
Nora Fastigheter AB

556526-1194

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen och verkställande direktören för Nora Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Bolaget har under 2019-2020 arbetat med att upphandla byggnation av nya Karlsängskolan. Upphandlingen överklagades. Per 2020-05-19 meddelade Förvaltningsrätten sitt domslut innebärande att upphandlingen skulle göras om. Till följd av att kommunen valde att dra tillbaka uppdragsdirektivet för omarbetning, valde styrelsen att inte överklaga domen. Bolaget inväntar nu ett nytt uppdragsdirektiv från Kommunfullmäktige. Inriktningen och omfattningen i ett eventuellt nytt direktiv avseende Karlsängskolan samt eventuella ändringar i kommunens framtida lokalanvändning kommer att påverka bolaget i stor omfattning kommande år.

Under året har bolaget övergått till det fossilfria drivmedlet HVO100 för samtliga fordon. Efter utfasning av äldre pannanläggningar har bolaget en i det närmaste fossilfri uppvärmning. Övergången till fossilfritt bränsle i våra fordon innebär att bolagets koldioxidutsläpp minskat från 15 ton till 2 ton. Bolaget har även möjliggjort för elbilsladdning av kommunens fordon.

Verksamheten har under året varit påverkad av Corona-pandemin. Bolaget har vidtagit försiktighetsåtgärder och begränsat fysiska möten med hyresgäster och personal. Till följd av pandemin har bolaget lämnat hyresrabatter till lokalhyresgäster om 142 tkr, varav hälften återbetalats till bolaget som stöd från staten.

Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. Omsättning av lån har gjorts under året. Under året har 16 mkr amorterats och vid årets slut finns en låneskuld på 331 mkr hos externa kreditgivare. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 7 149 tkr.

Uthyrning

Uthyrningsgraden är ca 97%.

Nora kommun är den största lokalhyresgästen. Hyresintäkter från kommunen uppgår till 47 513 tkr.

Underhåll

Under året har bolaget utfört underhållsåtgärder på totalt 6 799 tkr (7 107 tkr) fördelat på reparationer 2 436 tkr (2 557 tkr) och underhåll 4 363 tkr (4 551 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 5 152 tkr (7 964 tkr). Större specificerade underhållsprojekt har varit:

Utvändig målning av fasad vid Biografen, Duvan 15
Utvändig målning av fasad vid Södra Haga förskola, Lönne 3
Förbättringar i gårdsmiljön vid Esstorps förskola, Kaninen 6
Renovering av Gammelbo vid Ås skola, Åshyttan 4:65
Inre underhåll vid Gyttorps skola, Gyttorp 10:67
Inre underhåll vid Dalkarlsbergs förskola, Dalkarlshyttan 1:40
Lägenhetsrenoveringar
Brandtillsynsåtgärder

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 2020-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 1 498 tkr i byggnader och markanläggningar. Aktiveringar av investeringar har under 2020 uppgått till 7 673 tkr. Av årets investeringar avser 5 152 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2020 har varit:

Takbyte vid Tullbacken, Göken 24
Utbyte av styr- och reglerutrustning vid Hagby Ängar, Trängen 3-4
Utvändig målning vid Dalkarlsbergs förskola, Dalkarlshyttan 1:40
Nybyggnation av brandbilsgarage vid Järnboås skola, Lindesby 14:10
Takbyte vid Marsstrandshagens förskola, Talgoxen 2
Takbyte vid Lingårdens förskola, Linåkern 2
Utbyte av avloppsledningar vid Hagby Ängar, Trängen 3-4

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

Vinsten efter finansiella poster 2020 uppgår till 4 854 tkr. Underhållskostnaderna är lägre än budget och fg. år delvis på grund av Corona. Möjligheter att utföra åtgärder i fastigheterna har begränsats och i vissa fall skjutits fram i tiden. Mild vinter med lägre värmekostnader och kostnader för snöröjning än budgeterat har påverkat resultatet positivt. Amortering av låneskulden samt ett gynnsamt ränteläge har inneburit minskade räntekostnader. På grund av framskjuten tidplan för byggnation av Nya Karlsängskolan har det inte funnits nedskrivningsbehov av den befintliga skolan under 2020.

Bolaget har en synlig soliditet på 6,8%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 25,3%.

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 2021-2026, har en tydliga koppling till Nora kommuns vision. Affärsplanen anger fyra fokusområden för verksamheten, Kund - Fastighet - Ekonomi - Miljö. Mål, aktiviteter och mått på måluppfyllelse har fastställts varje fokusområde. Nöjd kund mäts vartannat år, varför utfall avser senaste mätning.

Mål	Kund	Fastighet	Ekonomi	Miljö
	Nöjda och trogna kunder	Balans utbud/ efterfrågan	Hållbar ekonomi	Minskad negativ klimatpåverkan
Mätpunkt	Uthyrningsgrad >98%	Underhåll 2019 Tot: 15,1 mkr Kr/m2: 240 kr	Direktavkastning >5%	Värmeförbrukning klimatkor, årlig minskning Mål 2020: 128 kWh/m2
	Nöjd kund index Serviceindex:>78,7% Produktindex:>69,5%	Långsiktig utvecklingsplan 2 fastigheter/år	Räntebindningstid 2-5 år	El klimatkor, årlig minskning Mål 2020:86 kWh/m2
			Andel kapitalförfall inom ett år <40%	Miljöförbättrande åtgärder: >2 st/år
Resultat	Uthyrningsgrad 97%	Underhåll 2020 Tot: 12,0 mkr Kr/m2: 190 kr	Direktavkastning 6,9%	Värmeförbrukning 2020: 136 kWh/m2
	Nöjd kund index Serviceindex: 79,8% Produktindex: 68,8%	Utvecklingsplan Ej genomfört	Räntebindningstid 4,5 år	Elförbrukning 2020: 85,3 kWh/m2
			Andel kapitalförfall inom ett år: 20%	Miljöförbättrande åtgärder: 2 st Nu fossilfritt bränsle HVO100 i alla fordon.
				Möjliggjort för elbilsladdning för kommunens fordon

Användande av finansiella instrument

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

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolagets bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	59 523	58 556	56 865
Förvaltningsnetto	25 836	21 934	21 241
Förvaltningsnetto/kvm	411	349	338
Resultat efter finansiella poster	4 854	-195	-10 490
Balansomslutning	366 500	381 418	391 961
Soliditet (%)	6,8	5,2	4,9
Direktavkastning på totalt kap. (%)	6,9	5,7	5,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500	13 755	22 483	-16 533	-195	20 010
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-195	195	0
Årets resultat					4 854	4 854
Belopp vid årets utgång	500	13 755	22 483	-16 728	4 854	24 864

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-16 728 038
Överkursfond	22 482 795
årets vinst	4 854 150
	10 608 907

disponeras så att
i ny räkning överföres

	10 608 907
--	------------

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
Tkr		-2020-12-31	-2019-12-31
Nettoomsättning	2	59 524	58 556
Övriga rörelseintäkter		88	170
		59 612	58 726
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-21 343	-23 019
Underhållskostnader		-6 799	-7 107
Övriga externa kostnader	4, 5	-7 491	-6 803
Personalkostnader	5	-37	-47
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 847	-14 085
Övriga rörelsekostnader		-94	-64
		-47 611	-51 125
Rörelseresultat		12 001	7 601
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 149	-7 796
		-7 147	-7 796
Resultat efter finansiella poster		4 854	-195
Resultat före skatt		4 854	-195
Övriga skatter	7, 8	0	0
Årets resultat		4 854	-195

Balansräkning

Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	341 379	343 739
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 240	2 355
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 498	4 555
		345 117	350 649

Summa anläggningstillgångar **345 117** **350 649**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 136	1 062
Aktuella skattefordringar		4	4
Övriga fordringar		1 500	3 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		687	229
		3 327	4 416

Kassa och bank 12 18 056 26 353
Summa omsättningstillgångar **21 383** **30 769**

SUMMA TILLGÅNGAR **366 500** **381 418**

Balansräkning

Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

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

-16 728

-16 533

Årets resultat

4 854

-195

10 609

5 755

Summa eget kapital

24 864

20 010

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

331 000

347 000

Summa långfristiga skulder

331 000

347 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7 277

5 675

Övriga skulder

190

162

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

3 169

8 571

Summa kortfristiga skulder

10 636

14 408

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

366 500

381 418

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01	2019-01-01
Tkr		-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 854	-195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	11 893	13 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16 747	13 783
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-74	-101
Förändring av kortfristiga fordringar		1 163	788
Förändring av leverantörsskulder		1 602	-719
Förändring av kortfristiga skulder		-5 374	4 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 064	18 121
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 031	-12 816
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 670	170
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 361	-12 646
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-16 000	-15 000
Erhållna aktieägartillskott		0	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 000	-14 000
Årets kassaflöde		-8 297	-8 525
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		26 353	34 878
Likvida medel vid årets slut		18 056	26 353

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

	2020	2019
Nettoomsättning, fördelad		
Hyror bostäder	3 715	3 651
Hyresbortfall bostäder	-107	-156
Hyror lokaler	55 164	53 803
Hyresbortfall lokaler	-474	-317
Hyror garage och P-platser	92	90
Hyresbortfall garage och P-platser	-16	-19
Övriga intäkter	1 061	1 376
Aktiverat arbete för egen räkning	88	128
	59 523	58 556

I bolagets hyresintäkter ingår hyra till Nora kommun med 47 513 (46 239 tkr).

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Vattenförbrukning	1 412	1 378
Värmeförbrukning	6 103	6 085
Elförbrukning	5 769	6 274
Sophantering	969	929
Fastighetsservice	6 027	7 361
Fastighetsförsäkring	532	467
Övriga kostnader	531	525
	21 343	23 019

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.

	2020	2019
PWC		
Revisionsuppdrag	94	102
Övriga tjänster	16	26
	110	128

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	121	103
	121	103
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	26	25
	26	25
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	147	128

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

	2020	2019
Övriga räntekostnader	-5 967	-6 545
Borgensavgift	-1 182	-1 252
	-7 149	-7 797

Not 7 Uppskjuten skatt

Den gällande skattesatsen är 21,4% (21,4%). 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:

	2020	2019
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark	-7 217	-5 730
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	8 498	8 371
Uppskjuten skattefordran netto	1 281	2 641

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

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 854		-195
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-1 039	21,40	42
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	8,03	-390	-457,58	-892
Justering avseende skatter för föregående år		-5		
Skatteeffekt av kostnader som skall dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	-25,89	1 257	676,63	1 319
Skatteeffekt av skattemässig korrigering av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	-6,35	308	17,42	34
Skatt på förändring av temporära skillnader			-9,64	-19
Effekt av ej värderad uppskjuten skattefordran	2,70	-131	-248,23	-484
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	469 755	462 507
Inköp	0	30
Försäljningar/utrangeringar	-345	-109
Omklassificeringar	9 109	7 327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	478 519	469 755
Ingående avskrivningar	-107 930	-95 047
Försäljningar/utrangeringar	250	45
Årets avskrivningar	-11 761	-12 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 441	-107 930
Ingående uppskrivningar	28 889	29 897
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-893	-1 008
Utgående ackumulerade uppskrivningar	27 996	28 889
Ingående nedskrivningar	-46 975	-47 322
Återförda nedskrivningar	1 280	1 347
Årets nedskrivningar	0	-1 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-45 695	-46 975
Utgående redovisat värde	341 379	343 739
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	341 379	343 739
Verkligt värde	466 800	455 700

Bedömning av fastigheternas marknadsvärde för 2020 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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 403	4 212
Inköp	358	1 113
Försäljningar/utrangeringar	-245	0
Omklassificeringar	0	78
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 516	5 403
Ingående avskrivningar	-3 048	-2 552
Försäljningar/utrangeringar	245	0
Årets avskrivningar	-473	-496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 276	-3 048
Utgående redovisat värde	2 240	2 355

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 555	287
Inköp	7 673	11 673
Försäljningar/utrangeringar	-1 621	0
Omklassificeringar	-9 109	-7 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 498	4 555
Utgående redovisat värde	1 498	4 555

Not 12 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
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
	5 000	

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
ansamlad förlust	-16 728 038
Överkursfond	22 482 795
årets vinst	4 854 150
	10 608 907
disponeras så att i ny räkning överföres	10 608 907

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 -21,8 mkr (-19,6 mkr) i avtalen. Undervärdet/överbärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/överbärdet (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,5 år (4,4 år) och den genomsnittliga räntan under 2020 uppgår till 1,69 % (1,85 %).

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	331 000	347 000
	331 000	347 000


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	946	5 261
Upplupna räntekostnader	789	904
Övriga poster	1 434	2 405
	3 169	8 570


Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	11 848	13 084
Nedskrivningar	0	1 000
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-49	-170
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	94	64
	11 893	13 978

Nora 2021-03-08


Marc von Melen
Ordförande



Marita Simpson



Monica Sundberg


Ulla Bergström


Bengt Svensson


Michael Swall


Ari Kainulainen


Eva Henebäck
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-12


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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nora Fastigheter AB för år 2020 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:

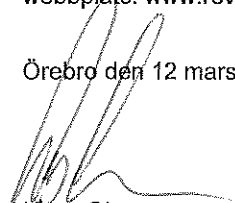
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 12 mars 2021



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 2020.

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 12 mars 2021



Jan Kallenbäck

Av fullmäktige i Nora kommun utsedd lekmannarevisor