

**Nora Fastigheter AB**  
**Org nr 556526-1194**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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	Ulla Bergström 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**

Den nya förskolan på Trängen 3-4 (Hagby Ängar) togs i bruk januari 2017.

Verksamhetsövergång av all personal från Nora Fastigheter till Norabostäder har gjorts per den 1 januari 2017.

Under räkenskapsåret har fastigheten Syrenen 19 avyttrats med ett realisationsresultat om -147 tkr. Förlusten har enligt avtal fakturerats till kommunen, varvid årets resultat är påverkat med 0 tkr av försäljningen.

### **Finansfrågor**

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige i början av 2016. 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 7 251 tkr.

## Uthyrning

Uthyrningsgraden är ca 99%.

Nora kommun är den största lokalhyresgästen. Hyresintäkter från kommunen uppgår till 45 613 tkr.

## Underhåll

Under året har bolaget utfört underhållsåtgärder på totalt 7 570 tkr (5 242 tkr) fördelat på reparationer 1 854 tkr (1 690 tkr) och underhåll 5 716 tkr (3 552 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 5 225 tkr (5 713 tkr).

Större specificerade underhållsprojekt har varit:

- Målning av fönster, Tingshuset 3
- Miljöinventering och byte av fogmassor vid Karlsängskolan, Bikupan 17
- Sanering av PCB samt kakelsättning vid simhallen, Bikupan 18
- Ny belysning i bibliotekets utställningslokal, Höken 8
- Utvändig målning Lärkeskolan, Tegelbruket 3
- Byte av gamla elradiatorer vid Lingårdens förskola, Linåkern 2
- Lokalanpassningar, Bryggeriet 4
- Nytt låssystem skalskydd hus 19 Hagby Ängar, Trängen 3-4
- Utvändig målning av idrottshallen vid Ås skola, Åshyttan 4:65
- Invändig målning vid förskolan Regnbågen, Åshyttan 4:65
- Renovering av 8 WC samt belysning vid Gyttorps skola, Gyttorp 10:67
- Målning av idrottshallen vid Gyttorps skola, Gyttorp 10:67
- Fasadmålning samt invändigt underhåll vid Gyttorps förskola avdelningen Patronen, Gyttorp 10:67
- Lägenhetsrenoveringar mm.
- Brandtillsynsåtgärder.
- Lekplatsbesiktningar.
- Elrevisionsåtgärder.

## Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 26 (27) fastigheter. Lägenhetsytan omfattade 3 736 kvm (3 736 kvm) och prima lokalyta 59 079 kvm (58 218 kvm).

Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade.

## Investeringar

Per 2017-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 650 tkr i byggnader och markanläggningar. Aktiveringar av investeringar har under 2017 uppgått till 39 950 tkr. Aktuella projekt för 2017 har varit:

- Nybyggnation av förskola, Hagby Ängar, Trängen 3-4.
- Brandskyddsåtgärder enligt myndighetskrav vid vårdboendet, Hagby Ängar, Trängen 3-4.
- Takbyte på delar av Marstrandshagens förskola, Talgoxen 2
- Byte av kylmaskin, Rådhuset 3
- Byte av kylmaskin, Tingshuset 3
- Avlopps- och markarbeten, ny pumpbrunn vid simhallen, Bikupan 18
- Ny ridåvägg vid idrottshallen Karlsängskolan, Bikupan 17
- Byte av ventilationsaggregat vid biblioteket, Höken 8
- Byte av brandlarm vid biblioteket, Höken 8
- Återställande av lägenhet efter brand vid Tullbackagården, Göken 24
- Byte av ventilationsaggregat Tullbackagården, Göken 24
- Byte av taktäckning och råspont på del av tak Tullbackagården, Göken 24
- Indelning av lada i sektioner för uthyrning till förråd, Bryggeriet 4
- Byte av tak (takduk) Hus 11, Trängen 3-4
- Nya belysningsarmaturer och hörslina i samlingssal, Trängen 3-4
- Nytt ventilationsaggregat Ås skola, Åshyttan 4:65
- Byte av taktäckning idrottshallen Ås skola, Åshyttan 4:65
- Ny brandlarmsanläggning Ås skola, Åshyttan 4:65
- Byte av takduk vid Gyttorps förskola, Gyttorp 10:67

## Framtida utveckling

Nora kommuns framtida lokalbehov påverkar bolaget i hög utsträckning.

## Resultat och ekonomisk ställning

Vinsten efter finansiella poster 2017 uppgår till 492 tkr är till största delen föranledd av lägre värme-, el-, och räntekostnader. Trots vinsten 2017 är det genomsnittliga resultatet för perioden 2011-2017 plus 163 tkr, vilket innebär att bolaget i snitt över den tidsperioden endast redovisat små vinster. Budgeterat resultat uppgick till 0 tkr.

Bolaget har en synlig soliditet på 4,5%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 16,6%.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

### Miljöpåverkan

Bolagets bedriver ingen anmälningsskyldig/tillståndsskyldig verksamhet enligt miljöbalken.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag. Utfallet 2013 har justerats med hänsyn till K3-reglerna.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	57 057	54 277	54 818	51 671	49 212
Förvaltningsnetto	tkr	20 741	20 923	20 850	18 017	18 000
Förvaltningsnetto/kvm	kr	330	338	337	261	261
Resultat efter finansiella poster	tkr	492	1 785	1 163	-1 309	511
Balansomslutning	tkr	395 208	399 506	365 665	378 273	343 099
Genomsnittligt antal anställda	st	0	9	9	9	8
Soliditet	%	4,5	4,5	4,2	3,8	neg
Direktavkastning på totalt kapital	%	5,2	5,5	5,7	4,8	5,2

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>
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>13 755</b>	<b>22 483</b>	<b>-21 320</b>	<b>1 785</b>	<b>17 203</b>
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman				1 785	-1 785	-
Årets resultat					492	492
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>13 755</b>	<b>22 483</b>	<b>-19 535</b>	<b>492</b>	<b>17 695</b>

### Förslag till disposition beträffande vinst eller förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående medel:

Överkursfond	22 482 795
Balanserat resultat	-19 535 431
Årets resultat	492 074

kronor 3 439 438

disponeras för

i ny räkning överförs 3 439 438

kronor 3 439 438

### Resultat och ställning

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3, 4, 5	57 057	54 277
<b>Summa intäkter</b>		<u>57 057</u>	<u>54 277</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Driftkostnader	6	-22 132	-19 841
Underhållskostnader		-7 570	-5 242
Övriga externa kostnader	7, 8	-6 222	-2 664
Personalkostnader	8	-35	-5 423
Försäljning av anläggningstillgångar		-168	-23
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-13 182	-11 882
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-49 309</u>	<u>-45 075</u>
<b>Rörelseresultat</b>		7 748	9 202
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 256	-7 419
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-7 256</u>	<u>-7 417</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		492	1 785
Uppskjuten skatt	11, 12	0	0
<b>Årets vinst</b>		<u>492</u>	<u>1 785</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	13	363 254	339 626
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	650	32 671
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 992	1 498
		<hr/>	<hr/>
		365 896	373 795
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>365 896</b>	<b>373 795</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 481	672
Övriga kortfristiga fordringar	12	6 022	6 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		412	200
		<hr/>	<hr/>
		7 915	7 834
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>	16	21 397	17 877
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 312</b>	<b>25 711</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>395 208</b>	<b>399 506</b>
		<hr/>	<hr/>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	17	500	500
Uppskrivningsfond		13 755	13 755
		<u>14 255</u>	<u>14 255</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 535	-21 320
Överkursfond		22 483	22 483
Årets vinst		492	1 785
		<u>3 440</u>	<u>2 948</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>17 695</u>	<u>17 203</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	362 000	362 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>362 000</u>	<u>362 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 715	9 763
Övriga kortfristiga skulder		811	417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	8 987	10 123
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>15 513</u>	<u>20 303</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>395 208</u>	<u>399 506</u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		7 748	9 202
Avskrivningar	13, 15	13 182	11 882
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13, 15	169	22
Erhållen ränta		0	2
Erlagd ränta		-7 256	-7 419
		<u>13 843</u>	<u>13 689</u>
Ökning/minskning kundfordringar		-809	32
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		728	2 405
Ökning/minskning leverantörsskulder		-4 048	1 721
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-742	5 334
		<u>8 972</u>	<u>23 181</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13, 14, 15	-7 929	-36 792
Sålda materiella anläggningstillgångar		2 477	0
		<u>-5 452</u>	<u>-36 792</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	25 000
		<u>0</u>	<u>25 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>		3 520	11 389
<b>Likvida medel vid årets början</b>		17 877	6 488
		<u>21 397</u>	<u>17 877</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			

## 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

##### 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.

#### 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, uttrangeras 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
- 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 lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro.

#### Ersättningar efter avslutad anställning:

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

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt s k 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>2017</u>	<u>2016</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyror, bostäder	3 744	3 761
Hysesbortfall, bostäder	-221	-92
Hyror, lokaler	52 259	49 932
Hysesbortfall, lokaler	-419	-770
Hyror, garage och p-platser	80	79
Hysesbortfall, garage och p-platser	-22	-28
Övriga intäkter	1 488	1 132
Aktiverat arbete för egen räkning	148	224
Aktiverad ränta	0	39
Summa	<u>57 057</u>	<u>54 277</u>

**Not 4 Operationella leasingavtal**

*Såsom leasetagare*

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;		
2018	4 721	8
2019	1 066	2
2020	79	0
2021	2 415	4
2022 eller senare	42 843	78
Bostäder*	3 548	6
Övriga*	1 085	2
<b>Totalt</b>	<b>55 757</b>	<b>100</b>

\* 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 45 613 tkr (42 937 tkr).

**Not 6 Driftkostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vattenförbrukning	1 221	1 271
Värmeförbrukning	6 316	6 103
Elförbrukning	5 783	6 087
Sophantering	855	809
Fastighetservice	7 050	3 678
Fastighetsförsäkring	492	1 463
Övriga kostnader	415	430
Summa	<u>22 132</u>	<u>19 841</u>

**Not 7 Ersättning till revisorerna**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Revision</u>		
PWC	110	85
<u>Andra uppdrag än revisionsuppdraget</u>		
PWC	22	28
Summa	<u>132</u>	<u>113</u>

**Not 8 Personal**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	2
Män	0	7
Totalt	<u>0</u>	<u>9</u>



	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	99	102
Löner och ersättningar till övriga anställda	-12	3 465
	87	3 567
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18	1 251
Pensionskostnader (varav styrelse och VD 0 tkr (0 tkr))	18	434
	—	—
<b>Totalt</b>	<u>123</u>	<u>5 252</u>

Kostnader för verkställande direktören har fakturerats från Norabostäder AB.

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

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Ränteintäkter</b>	0	2
	—	—
<b>Summa</b>	<u>0</u>	<u>2</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räntekostnader på fastighetslån	-5 984	-5 858
Övriga finansiella kostnader	-1 272	-1 561
	—	—
<b>Summa</b>	<u>-7 256</u>	<u>-7 419</u>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt på årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat resultat före skatt	492	1 785
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-108	-393
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-40	-2
Skatteeffekt av kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	1 294	1 176
Skatteeffekt av skattemässig korrigering av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	1	73
Skatt på förändring av temporära skillnader	-1 292	-1 249
Ej värderad uppskjuten skattefordran	145	395
Redovisad skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 12 Uppskjuten skatt**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Skattesats</b>		
Den gällande skattesatsen är 22,0%.		
<b>Temporära skillnader</b>		
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:		
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Anläggningstillgångar		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader avseende byggnader och mark	5 480	4 183
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<u>5 480</u>	<u>4 183</u>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Underskottsavdrag	-6 595	-5 448
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<u>-6 595</u>	<u>-5 448</u>
<b>Uppskjutna skattefordran/skulder, netto</b>	<u>-1 115</u>	<u>-1 265</u>

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

balansräkningen.

**Not 13 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	415 597	409 279
-Försäljningar och utrangeringar	-2 818	0
-Omklassificeringar	38 906	6 318
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	451 685	415 597
Ingående avskrivningar	-70 481	-59 261
-Försäljningar och utrangeringar	173	0
-Avskrivningar	-12 529	-11 220
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 837	-70 481
Ingående uppskrivningar	31 929	32 964
-Avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 009	-1 035
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	30 920	31 929
Ingående nedskrivningar		
-Försäljningar och utrangeringar	-37 419	-38 324
-Återförda nedskrivningar	905	905
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-36 514	-37 419
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>363 254</u>	<u>339 626</u>

Fastigheterna värderades inför bokslutet 2016-12-31 till 420 200 tkr. Bedömning av fastigheternas marknadsvärde för 2016 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. Någon värdering för 2017 har inte utförts då marknadsförutsättningarna i allt väsentligt bedöms vara oförändrade. 2016 års värdering har kompletterats avseende under 2017 färdigställd förskola resp. avyttrad fastighet.

Aktiverad ränta under året uppgår till 0 tkr och aktiverat arbete för egen räkning uppgår till 148 tkr.

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	32 671	2 629
Under året genomförda omfördelningar	-39 950	-6 319
Under året nedlagda kostnader	7 929	36 361
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>650</u>	<u>32 671</u>

**Not 15 Maskiner och inventarier**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 878	2 518
Årets förändringar	0	0
-Inköp	0	431
-Försäljningar och utrangeringar	0	-72
-Omklassificeringar	1 044	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 922	2 877
Ingående avskrivningar	-1 380	-898
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	0	49
-Avskrivningar	-550	-530
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 930	-1 379
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 992</u>	<u>1 498</u>

**Not 16 Checkräkningskredit**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Beviljad kredit uppgår till	10 000	10 000

### Not 17 Aktiekapital

Antal aktier: 5 000 st  
Kvotvärde: 100 SEK.

### Not 18 Lånestruktur 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 210 mkr (210 mkr). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca -16,8 mkr (-20,0 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 slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,7 år (3,4 år) och den genomsnittliga räntan under 2017 uppgår till 1,66 % (1,70 %).

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</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 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror	5 400	5 274
Upplupna räntekostnader	902	1 499
Upplupen fastighetsskatt	735	707
Övriga poster	1 950	2 644
	<u>8 987</u>	<u>10 124</u>

**Not 20 Eventualförpliktelser**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Garantibelopp Fastigo	0	75
	<u>0</u>	<u>75</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>75</u>

**Not 21 Förslag till disposition beträffande vinst eller förlust**

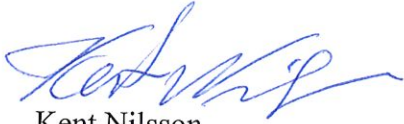
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående medel:

Överkursfond	22 482 795
Balanserat resultat	-19 535 431
Årets resultat	492 074
	<u>3 439 438</u>
	kronor
disponeras för	
i ny räkning överförs	3 439 438
	<u>3 439 438</u>
	kronor

Nora 2018-03-01



Bror-Erik Israelsson  
Ordförande



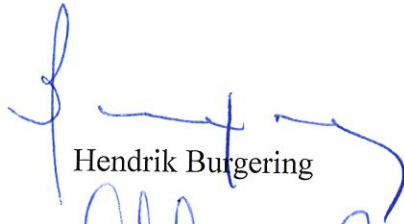
Kent Nilsson



Kenneth Larsson



Monica Sunberg



Hendrik Burgering



Monika Aune



Marita Simpson



Eva Henebäck  
VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-09.



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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Örebro den 7 mars 2018



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 2017.

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 9 mars 2018



Jan Kallenbäck

Av fullmäktige i Nora kommun utsedd lekmannarevisor