

Årsredovisning
för
Nora Fastigheter AB
556526-1194

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen och verkställande direktören för Nora Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kommunen har arbetat med att ta fram en förstudie kring Karlsängsområdet. Bolagsföreträdare från ledning och styrelse har varit delaktiga i framtagandet av förstudien. Utifrån förstudien har bolaget haft uppdrag att arbeta fram en programhandling. Bolaget har under 2024/2025 arbetat vidare i systemhandlingsfasen med projektering och framtagande av förfrågningsunderlag för upphandling av byggentreprenör för projektet. Upphandlingen genomfördes under hösten 2025 och tilldelades Byggpartner i Dalarna AB. Upphandlingen överklagades till Förvaltningsrätten men per 2026-02-11 meddelade Förvaltningsrätten att upphandlingen har utförts på korrekt sätt och att prövning av genomförd upphandling avslås. Byggnationens genomförande planeras till 2026-2028 med skolstart höstterminen 2028.

Projektet Nya Karlsängskolan kommer att påverka bolaget i stor omfattning.

Finansfrågor

Bolaget arbetar efter finanspolicy som antagits av kommunfullmäktige 2018. Omsättning av två lån har gjorts under året och under hösten 2025 ökades lånen med 10 mkr hänförligt till projektet Nya Karlsängskolan.

Vid årets slut finns en låneskuld på 314 mkr hos externa kreditgivare. Totalt har kostnaderna för ränta och borgensavgift uppgått till 7 936 tkr.

Uthyrning

Uthyrningsgraden är ca 99,2% (fg år 99,0%).

Nora kommun är den största lokalhyresgästen. Hyresintäkter från kommunen uppgår till 61 239 tkr.

Underhåll

Under året har bolaget utfört underhållsåtgärder på totalt 6 939 tkr (9 515 tkr) fördelat på reparationer 2 937 tkr (4 097 tkr) och underhåll 4 002 tkr (5 418 tkr). Vidare har underhåll i fastigheterna utförts som enligt K3s redovisningsregler är komponentbyte och redovisas som investering. Dessa uppgår till 5 512 tkr (6 763 tkr). Större specificerade underhållsprojekt har varit:

Åtgärder för förbättrad innermiljö samt renovering av trappa, Tingshuset 3

Renovering av omklädningsrum vid konstgräsplan, Bikupan 18

Brandtillsynsåtgärder

h

Fastigheter

Vid bokslutstillfället ägde bolaget 29 (29) fastigheter. Lägenhetsytan omfattade 3 492 kvm (3 492 kvm) och prima lokalyta 62 891 kvm (62 259 kvm). Samtliga fastigheter har varit fullvärdesförsäkrade.

Investeringar

Per 2025-12-31 finns pågående investeringsprojekt på 20 705 tkr i byggnader, byggnadsinventarier och markanläggningar. I beloppet ingår 17 387 tkr som avser projekt Nya Karlsängskolan program- och systemhandling samt anlagd parkeringsyta. Årets aktiveringar av investeringar uppgår till 20 631 tkr. Av årets investeringar avser 6 763 tkr komponentbyten avseende underhållsåtgärder. Aktuella projekt för 2025 har varit:

Program- och systemhandling, anläggning av parkering ny skola, Bikupan 17-18
Utbyte av hiss och installation takfläktar vid simhallen, Bikupan 18
Utbyte pump o styrutrustning sprinklersystem vid Tullbacken, Göken 24
Genomgripande upprustning av Lingårdens förskola, Linåkern 2
Omställning från butik till skollokaler, utbyte av hiss, breddning av väg Järnboås skola, Lindesby 14:10
Uppgradering av styr- och reglerutrustning i flera fastigheter
Utbyte av belysningsarmaturer till LED i flera fastigheter

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Resultat och ekonomisk ställning

Vinsten efter finansiella poster 2025 uppgår till 3 328 tkr.

Årlig hyresjustering för hyreskontrakt kopplade till KPI-index gav en höjning med 1,6%. Nettoomsättningen har ökat främst pga den årliga hyresuppräknningen samt hyresjusteringar till följd av utförda hyresgäst Anpassningar under 2025. Uthyrningsgraden är fortsatt hög, 99,2%.

Driftskostnaderna har ökat med -2 076 tkr jämfört med föregående år. Trots att Solör höjde fjärrvärmesaxan med 21,8% har kostnaden för fjärrvärme endast ökat med -146 tkr jämfört med 2024, detta tack vare minskad förbrukning och osedvanligt mild väderlek.

Elnätsavgifterna har ökat men bolaget har minskat elförbrukningen med 3,9% under året. Detta gav en minskad total kostnad för el med +80 tkr. Bolaget har tecknat bundet pris för el för åren 2022-2025 med en gynnsam prisnivå sett till hur SPOT-priset utvecklats sedan avtalet tecknades.

Kommunens VA-taxa höjdes med 13% och sophantering med 30%, vilket är de huvudsakliga orsakerna till kostnadsökningen om -300 tkr resp. -545 tkr mot år 2024.

Köpta fastighetsservicetjänster har ökat med -335 tkr.

Övriga poster inom driftskostnader är -800 tkr större än 2024 och beror på engångseffekt av omprövad fastighetsskatt under 2024 med 766 tkr.

Räntekostnaderna har ökat något -177 tkr. Under aug 2025 utökades bolagets lån med 10 mkr. Snitträntan i portföljen är i stort sett oförändrad under året och uppgår till 2,14%. 79% av lånen löper med bunden ränta.

R

Gamla Karlsängskolan har skrivits ner med -1 500 tkr, vilket täckts av Nora kommun genom aktieägartillskott.

Justering av uppskjuten skatteskuld har belastat årets resultat med -976 tkr.

Bolaget har en synlig soliditet på 10,2%. Beaktat det bedömda marknadsvärdet uppgår den dolda soliditeten till 32,3%.

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 2025-2030, har en tydliga koppling till Nora kommuns vision. Affärsplanen anger fyra fokusområden för verksamheten, Kund - Fastighet - Ekonomi - Hållbarhet. Mål, aktiviteter och mått på måluppfyllelse har fastställts varje fokusområde.

Mål	Kund Nöjda och trogna kunder	Fastighet Balans utbud/ efterfrågan	Ekonomi Hållbar ekonomi	Hållbarhet Minskad negativ klimatpåverkan
	Vara tydliga och möta ägarens förväntningar		Ökat investeringsutrymme	
Mätpunkt	Kundnöjdhet Genomförda enkäter Mål 1 st	Underhåll 2024 Tot: 16,3 mkr Kr/m2: 243 kr	Direktavkastning enligt ägardirektiv Mål: >5%	Värmeförbrukning klimatkorr, årlig minskning 2024: 89,6 kwh/m2
	Leveranssäkerhet ärenden. Mål: >75%	Uthyrningsgrad, m2 Mål: >98%	Räntebindningstid Mål: 2-5 år	El klimatkorr, årlig minskning 2024:84,9 kwh/m2
	Andel hyresavier på papper Mål: <40%		Andel kapitalförfall inom ett år <40%	Vattenförbrukning årlig minskning 2024:0,55 m3/m2
Resultat	Kundnöjdhet Genomförda enkäter Utfall : 0 st	Underhåll 2025 Tot: 12,5 mkr Kr/m2: 189 kr	Direktavkastning Utfall: 7,9%	Värmeförbrukning 2025: 85,1 kwh/m2
	Leveranssäkerhet ärenden. Utfall: 81%	Uthyrningsgrad, m2 Utfall: 99%	Räntebindningstid Utfall: 3,1 år	Elförbrukning 2025:82,3 kwh/m2
	Andel hyresavier på papper Utfall: 36%		Andel kapitalförfall inom ett år Utfall: 20%	Vattenförbrukning 2025: 0,56 m3/m2

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 fullvärdeförsäkring av fastighetsbeståndet.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolagets bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	72 438	71 690	69 491	62 936	60 258
Förvaltningsnetto	24 562	23 075	33 501	22 490	21 867
Förvaltningsnetto/kvm	407	383	560	358	348
Resultat efter finansiella poster	3 328	2 404	12 166	3 092	2 766
Balansomslutning	375 526	355 567	373 944	373 954	365 935
Soliditet (%)	10,2	9,6	11,0	8,1	7,6
Direktavkastning på totalt kap. (%)	6,7	6,3	9,0	6,1	6,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500	13 755	22 483	-4 180	1 729	34 288
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				1 729	-1 729	0
Erhållna aktieägartillskott				1 500		1 500
Årets resultat					2 352	2 352
Belopp vid årets utgång	500	13 755	22 483	-951	2 352	38 140

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	22 482 795
ansamlad förlust	-950 719
årets vinst	2 352 187
	23 884 263
disponeras så att	
i ny räkning överföres	23 884 263
	23 884 263

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	2	72 439	71 689
Övriga rörelseintäkter	3	824	249
		73 263	71 938
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-30 272	-28 196
Underhållskostnader		-6 939	-9 515
Övriga externa kostnader	5	-9 671	-9 403
Personalkostnader	6	-43	-102
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-15 352	-15 018
Övriga rörelsekostnader		-55	-124
		-62 332	-62 358
Rörelseresultat		10 931	9 580
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		333	937
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 936	-8 113
		-7 603	-7 176
Resultat efter finansiella poster		3 328	2 404
Resultat före skatt		3 328	2 404
Övriga skatter	8	-976	-675
Årets resultat		2 352	1 729

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

9

271

379

271

379

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

311 324

319 525

Inventarier, verktyg och installationer

11

9 036

8 478

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12

20 705

7 050

341 065

335 053

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

13

0

126

0

126

Summa anläggningstillgångar

341 336

335 558

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 338

1 497

Aktuella skattefordringar

95

126

Övriga fordringar

3 892

2 200

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

496

406

6 821

4 229

Kassa och bank

14

27 369

15 779

Summa omsättningstillgångar

34 190

20 008

SUMMA TILLGÅNGAR

375 526

355 566

h

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15, 16

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500

500

Uppskrivningsfond

13 755

13 755

14 255

14 255

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

22 483

22 483

Balanserad vinst eller förlust

-951

-4 180

Årets resultat

2 352

1 729

23 884

20 032

Summa eget kapital

38 139

34 287

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

17

5 042

4 066

Summa avsättningar

5 042

4 066

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

314 000

304 000

Summa långfristiga skulder

314 000

304 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7 917

9 318

Övriga skulder

38

36

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

10 390

3 859

Summa kortfristiga skulder

18 345

13 213

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

375 526

355 566

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01

-2025-12-31

2024-01-01

-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

3 328

2 404

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

20

15 407

15 141

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

18 735

17 545

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-841

5 639

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 751

9 780

Förändring av leverantörsskulder

-1 401

-627

Förändring av kortfristiga skulder

6 532

-1 654

Kassaflöde från den löpande verksamheten

21 274

30 683

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-21 311

-15 091

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

126

127

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-21 185

-14 964

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

10 000

0

Amortering av lån

0

-10 000

Utbetald utdelning

0

-10 000

Erhållna aktieägartillskott

1 500

1 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

11 500

-18 500

Årets kassaflöde

11 589

-2 781

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

15 779

18 560

Likvida medel vid årets slut

27 368

15 779

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter

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

Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag

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

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

Försäkringsersättningar

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

Offentliga bidrag

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

Immateriella tillgångar

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

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Avskrivningstid 5 år

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnaderna har 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:

Byggnader;	år
- Stommar	100
- Fasader	10-100
- Tak	20-50
- VVS- och elsystem	40-50
- EPC	7
- Förnster	30-50
- Hyresgäst Anpassningar	5-20
- Övrigt	20-50
Markanläggningar	20
Maskiner och inventarier	5-30

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

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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswapar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas 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

	2025	2024
Nettoomsättning, fördelad		
Hyror bostäder	4 696	4 242
Hyresbortfall bostäder	-300	-34
Hyror lokaler	67 687	66 618
Hyresbortfall lokaler	-319	-598
Hyror garage och P-platser	133	128
Hyresbortfall garage och P-platser	-45	-37
Hyresrabatter	-477	-43
Övriga intäkter	1 064	1 415
	72 439	71 691

I bolagets hyresintäkter ingår hyra till Nora kommun med 61 239 tkr (59 689 tkr).

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Aktiverat eget arbete	466	183
Aktiverad ränta	350	0
Övrigt	9	67
	825	250

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Vattenförbrukning	3 070	2 770
Värmeförbrukning	7 411	7 265
Elförbrukning	8 317	8 397
Sophantering	2 347	1 802
Fastighetsservice	7 697	7 362
Fastighetsförsäkring	579	575
Övriga kostnader	851	24
	30 272	28 195

Inom övriga kostnader 2024 ingår minskad kostnad för fastighetsskatt med 766 tkr pga omprövning av fastighetstaxeringar

Not 5 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.

	2025	2024
Cedra/PWC		
Revisionsuppdrag PWC	0	118
Revisionsuppdrag Cedra	122	0
Övriga tjänster PWC	18	20
Övriga tjänster Cedra	6	0
	146	138

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	116	107
	116	107
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	28	33
	28	33
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	144	140

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	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	60 %

h

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	-6 858	-7 022
Borgensavgift	-1 078	-1 090
	-7 936	-8 112

Not 8 Övriga skatter

	2025	2024
Uppskjuten skattekostnad		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-976	-675
Totalt redovisad skatt	-976	-675

Avstämning av effektiv skatt

		2025		2024
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 328		2 404
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-686	20,60	-495
Ej avdragsgilla kostnader	18,38	-612	21,68	-521
Ej skattepliktiga intäkter		1		7
Skatteeffekt av kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	-34,55	1 150	-30,84	742
Skatteeffekt av skattemässig korrigerings av bokfört resultat för avskrivning på byggnader och annan fast egendom	-2,07	69	-3,72	89
Skatt på förändring av temporära skillnader	27,00	-899	20,64	-496
Redovisad effektiv skatt	29,33	-976	28,06	-675

Not 9 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	539	539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	539	539
Ingående avskrivningar	-160	-52
Årets avskrivningar	-108	-108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-268	-160
Utgående redovisat värde	271	379

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 522	494 873
Inköp	0	2 503
Försäljningar/utrangeringar	-180	-453
Omklassificeringar	5 876	3 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	506 218	500 523
Ingående avskrivningar	-162 089	-149 483
Försäljningar/utrangeringar	125	329
Årets avskrivningar	-13 111	-12 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 075	-162 089
Ingående uppskrivningar	24 525	25 383
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-858	-858
Utgående ackumulerade uppskrivningar	23 667	24 525
Ingående nedskrivningar	-43 432	-43 321
Återförda nedskrivningar	1 446	1 388
Årets nedskrivningar	-1 500	-1 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-43 486	-43 433
Utgående redovisat värde	311 324	319 526
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	311 324	319 526
Verkligt värde	487 868	520 300

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Bedömningen för 2025 har gjorts i programmet Property Intel. Värderingen beaktar dels nuvärdet på uppskattade framtida kassaflöden och dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Direktavkastningskraven för de olika fastigheterna har utifrån bland annat läges- och åldersfaktor bedömts ligga i intervallet 6,2-9,3% efter viktning mellan bostäder och olika typer av lokaler. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde används en kalkylperiod på tio år, inflationen antas vara 2% per år.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 570	11 802
Inköp	680	491
Omklassificeringar	1 100	2 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 350	14 570
Ingående avskrivningar	-6 092	-5 086
Årets avskrivningar	-1 221	-1 005
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 313	-6 091
Utgående redovisat värde	9 037	8 479

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 049	829
Inköp	20 631	12 097
Omklassificeringar	-6 976	-5 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 704	7 049
Utgående redovisat värde	20 704	7 049

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125	252
Avgående fordringar	-125	-127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	125
Utgående redovisat värde	0	125

Not 14 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	10 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier	5 000	100
	5 000	

h

Not 16 Disposition av vinst

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

fri överkursfond	22 482 795
ansamlad förlust	-950 719
årets vinst	2 352 187
	23 884 263

disponeras så att	
i ny räkning överföres	23 884 263
	23 884 263

Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	7 724		7 724
Skattepliktiga temporära skillnader		-12 767	-12 767
	7 724	-12 767	-5 042

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	7 802		7 802
Skattepliktiga temporära skillnader		-11 868	-11 868
	7 802	-11 868	-4 066

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	7 802	-77	7 724
Skattepliktiga temporära skillnader	-11 868	-899	-12 767
	-4 066	-976	-5 043

Not 18 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 (248 mkr). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 2,7 mkr (får: övervärde 4,7 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 3,1 år (3,6 år) och den genomsnittliga räntan under 2025 uppgår till 2,14 % (2,27 %).

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	314 000	304 000
	314 000	304 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	6 960	940
Upplupna räntekostnader	683	652
Övriga poster	2 747	2 267
	10 390	3 859

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	13 852	13 518
Nedskrivningar	1 500	1 500
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	55	124
	15 407	15 142

Årsredovisningen beslutades 2026-02-13.

Nora 2026-03-02



Solveig Oskarsson
Ordförande



Marita Simpson



Bengt Svensson



Ari Kainulainen



Johannes Kärki



Staffan Kloth



Ulf Skoglöf



Alexander Larsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-06

Cedra Sverige AB



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nora Fastigheter AB för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nora Fastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den

Cedra Sverige AB

2026-03-06


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 2025.

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

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

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

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

Nora den 6 mars 2026



Jan Kallenbäck

Av fullmäktige i Nora kommun utsedd lekmannarevisor