

Årsredovisning

Armada Bostäder AB

Org.nr 556374-9539

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Armada Bostäder AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	8
Noter	10

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Armada bostäder AB är sedan hösten 2009 ett renodlat allmännyttigt fastighetsbolag. Tidigare ingick även kommunala verksamhetslokaler och exploateringsfastigheter i bolaget men dessa separerades då genom en partiell delning av bolaget. Bolaget skall bygga, äga och förvalta bostadsfastigheter.

Bolaget ägs av Armada Fastighets AB, 556120-8249, som i sin tur ägs av Österåkers kommun.

Bolagets verksamhet bedrivs i Österåkers kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Den 1:a mars i år skedde inflyttning till de 28 st nya lägenheterna på fastigheten Smedby 17:1. Under året har Österåkers Kommun beställt en gruppbostad på fastigheten Smedby 19:114. Gruppbostraden skall innehålla 6 st. lägenheter och samvaro utrymmen. Under året har hissar moderniserats och Bervärme har installerats på fastigheterna Tuna 11:34, Dragboda 1:28 och Storström 1:6. Framtagandet av detaljplan för Berga 6:406 m.fl. pågår. Där vi vill bygga 150 stycken lägenheter på före detta fotbollsplanen brevid Söra skolan. Färdigställandet av miljörum har pågått för att tillmötesgå möjligheten att sortera matavfall.

Vår digitaliserade bostadskö växer, nu står där drygt 3100 stycken.

Hyresförhandlingen för 2014 blev 2,4 % (1,7% år 2013). Hyresförhandlingen för år 2015 är klar och höjning sker med 1,08 % från och med 1:a februari.

Bolaget har ingen egen personal anställd för fastighetsskötsel. Dessa tjänster har under året köpts externt enligt gällande förvaltningsavtal. Avtal med upphandlad entreprenör gäller till och med 2018-08-31.

Intäkter

Hyresintäkterna har under året uppgått till 129 146 tkr (123 061 tkr).

Finansförvaltning

Finansnettot är -13 980 tkr (-18 116 tkr) med en genomsnittlig upplåningsränta på 1,39 % (1,67 %).

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 27 146 tkr (8 618 tkr).

Bolaget har av ägaren fått i uppdrag att eftersträva en nyproduktion med 500 hyresrätter under perioden 2014-2019. Detta kommer att påverka bolagets egna kapital.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiell risk

Med den stora lånevolymen är förändringen av ränteläget oerhört väsentliga för koncernens resultat. Då marknadsräntorna varit låg så har vi under året har vi övergått till säkra större delen av låneportföljen. Per bokslutsdag var andelen rörligt 40 % och bundet 60

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Armada Fastighets AB, 556120-8249, som i sin tur ägs av Österåkers kommun.

Flerårsöversikt*	NOT	2014	2013	2012
	25			
Nettoomsättning (tkr)		130 008	123 793	120 078
Resultat efter finansiella poster (tkr)		27 146	8 597	10 336
Rörelsemarginal (%)		31,6%	21,6%	26,1%
Avkastning på eget kapital (%)		17,0%	6,2%	8,0%
Avkastning på totalt kapital (%)		3,7%	2,6%	3,5%
Balansomslutning (tkr)		1 132 464	1 014 477	909 298
Soliditet (%)		14,1%	13,7%	14,0%
Antal anställda		4	4	4

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	112 065
Årets resultat	15 983
	128 048
disponeras så att	
i ny räkning överföres	128 048
	128 048

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	129 146	123 061
Övriga rörelseintäkter		861	732
		130 008	123 793
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader		-44 494	-47 918
Underhåll		-12 627	-14 501
Fastighetsskatt		-2 012	-1 934
Avskrivningar	10,11	-23 916	-22 932
		-83 049	-87 285
Bruttoresultat		46 959	36 509
Administrations- och försäljningskostnader	2,3,4	-8 939	-10 251
Utrangering av komponent		-304	
Vinst vid försäljning av aktier		3 410	
Vinst vid försäljning av fastigheter		0	455
Rörelseresultat		41 126	26 713
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 116	158
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-15 096	-18 274
		-13 980	-18 116
Resultat efter finansiella poster		27 146	8 597
Bokslutsdispositioner	8	-7 563	-8 551
Resultat före skatt		19 583	46
Skatt på årets resultat	9	-3 600	1 005
Årets resultat		15 983	1 051

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	10	908 760	865 904
Inventarier	11	1 402	1 174
Pågående nyanläggningar	12	8 973	44 712
		919 136	911 789

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13,14	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	249	249
Uppskjuten skattefordran	9	1 164	1 325
Andra långfristiga fordringar	16	0	7 250
		1 513	8 923

Summa anläggningstillgångar

920 649 **920 712**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 003	926
Fordringar hos koncernföretag		204 219	83 079
Övriga fordringar		1 943	11
Aktuell skattefordran		3 308	6 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	433	2 020
		210 906	92 992

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

910 773
211 815 **93 765**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 132 464 **1 014 477**

Balansräkning			
	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (175 000 aktier)		17 500	17 500
Reservfond		13 886	13 886
		31 386	31 386
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		112 065	106 951
Årets resultat		15 983	1 051
		128 048	108 002
Summa eget kapital		159 434	139 388
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond 2014		3 500	0
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	1 924	2 100
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20	592 622	847 072
Skulder till koncernföretag		0	0
		592 622	847 072
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		340 941	0
Leverantörsskulder		10 797	13 288
Skulder till koncernföretag		11 964	0
Övriga skulder		280	659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	11 003	11 971
		374 985	25 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 132 464	1 014 477
	Not	2014-12-31	2013-12-31
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	22	117 773	116 388
Ansvarsförbindelser	23	17	31

Kassaflödesanalys

	Not 24	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		27 146	68
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		23 916	22 910
Realisationsresultat		-3 106	-455
Avsättningar		-176	-118
		47 780	22 405
Betald inkomstskatt		-292	7 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		47 488	30 366
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-81	-6 757
Förändring av rörelseskulder		-124 978	-83 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-77 571	-59 950
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Lämnade koncernbidrag		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-28 135	-49 071
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av finansiella tillgångar		0	0
Avyttring av finansiella tillgångar		7 411	995
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 725	-48 076
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Erhållna aktieägartillskott		4 041	8 474
Lämnade koncernbidrag		-7 563	-8 551
Upptagna lån		105 215	107 579
Amortering av lån		-3 261	-2 775
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		98 432	104 727
Årets kassaflöde		137	-3 299
Likvida medel vid årets början		773	4 072
Likvida medel vid årets slut		910	773

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Armada Bostäder AB har från och med tidpunkten för övergång till K3 övergått till att tillämpa den så kallade komponentavskrivningsmetoden. Komponentavskrivning innebär att nyttjandeperioden bestäms separat för tillgångens betydande komponenter, i de fall skillnaden i förbrukning bedöms vara väsentlig. Utbyten av komponenter innebär att den gamla komponenten utrangeras samt att den nya komponenten aktiveras i balansräkningen. Vid tillämpning av K3 och komponentavskrivning har det redovisade värdet för materiella anläggningstillgångar minskat med 22 tkr per den 31 december 2013. I resultaträkningen för 2013 har avskrivningarna ökat med 22 tkr.

Specifikation av korrigeringar som redovisas direkt mot eget kapital

Huvudregeln vid övergången till BFNAR 2012:1(K3) är att principerna ska tillämpas retroaktivt. Detta innebär att de korrigeringar som skett av den utgående balansen 2012-12-31 redovisas direkt mot eget kapital enligt nedan:

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2012-12-31 enligt fastställd balansräkning	17 500	13 886	97 079	1 398	129 863
<i>Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3)</i>					
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	0	0
Ingående eget kapital 2013-01-01 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	17 500	13 886	97 079	1 398	129 863

Total effekt på eget kapital till följd av övergång till BFNAR 2012:1 (K3) per 2013-01-01:

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2013-01-01 enligt fastställd balansräkning	17 500	13 886	106 951	1 072	139 409
<i>Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3), enligt ovan</i>	0	0	0	0	0
<i>Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)</i>					
Avskrivningar	0	0	0	-22	-22
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	17 500	13 886	106 951	1 051	139 388

Bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen har inte identifierat några viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper. Det bedöms inte heller finnas någon osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Koncerntillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Armada Fastighets AB (org.nr. 556120-8249) med säte i Österåker som i sin tur ägs av Österåkers kommun.

Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §.

Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Låneutgifter

Ränta och andra kostnader som uppkommer då företaget lånar kapital belastar resultatet för den period till vilken den hänförs. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt 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 per 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 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 nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads gats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som är omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad (intäkt) linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med infjäandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader	20-100 år
Byggnadsinventarier	5 år
Tillval	20-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2014	2013
Hyresintäkter bostäder	117 721	112 064
Hyresintäkter lokaler	7 987	7 814
Hyresintäkter garage och p-platser	3 438	3 184
Övrigt	861	732
Summa	130 008	123 793

Hyresintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

<i>Ernst & Young AB</i>	2014	2013
Revisionsuppdraget	37	48
	37	48

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2014	2013
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Ska betalas inom 1 år	7 785	7 785
Ska betalas inom 1-5 år	12 922	19 674
Ska betalas senare än 5 år	0	0

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	1 509	117 721
<i>Garage och p-platser</i>	1140	3 438

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av lokaler. Hyresavtal avseende lokaler ingår normalt på 3 år. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2014	2013
Män	0	-
Kvinnor	4	4
	4	4

Löner och andra ersättningar

	2014	2013
Styrelse och verkställande direktör	-	-
Övriga anställda	1 829	1 144
	1 829	1 144

Verkställande direktören erhåller lön av moderbolaget i koncernen, Armada Fastighets AB.

Pensions- och övriga sociala kostnader

	2014	2013
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	301	623
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	391	231
	692	854

	2014-12-31	2013-12-31
--	-------------------	-------------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	9%	9%
Andel män i styrelsen	91%	91%

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2014	2013
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	11%	8%

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter från koncernföretag	1 116	88
Övriga ränteintäkter	0	70
	1 116	158

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader till koncernföretag	0	-302
Övriga räntekostnader	-15 096	-17 972
	-15 096	-18 274

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Avsättning till periodiseringsfond	3 500	0
Lämnat koncernbidrag	4 380	8 688
Erhållet koncernbidrag	-317	-137
	7 563	8 551

Not 9 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	3 440	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	161	-1 005
Summa redovisad skatt	3 600	-1 005

Redovisat resultat före skatt	19 583	68
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	4 308	15
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	5 262	5 047
Övriga ej avdragsgilla kostnader	2	0
Utnyttjat underskottsavdrag	0	107
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5 370	-5 159
Ej skattepliktiga intäkter	-762	-11
Skatt på skillnad bokföringsmässig resp skattemässig avskrivning	161	-1 005
Redovisad skatt	3 600	-1 005
Effektiv skattesats	18%	-1478%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	1 164	1 325
Summa uppskjutna skattefordringar	1 164	1 325

I nedanstående tabell specificeras förändringen av uppskjuten skattefordran:

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 325	319
Tillkommande	0	1 005
Avgående	-160	0
Utgående redovisat värde	1 164	1 325

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 191 779	1 162 877
Årets anskaffningar	7 817	0
Försäljningar/utrangeringar	-558	-1 545
Överfört från pågående nyanläggningar	59 127	30 447
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 258 165	1 191 779
Ingående avskrivningar	-325 852	-303 087
Försäljningar/utrangeringar	231	0
Årets avskrivningar	-23 783	-22 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-349 404	-325 875
Utgående redovisat värde	908 761	865 904



Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2014-12-31	
Redovisat värde	908 761	865 904
Verkligt värde	1 464 956	

Beräkning av verkligt värde

Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värdering görs i en av Datscha utvecklad modell som är en webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår i normalfallet till 5 år. I huvudsak används den aktuella hyresnivå, dock med justeringar för kända förändringar samt normaliserade drift- och underhållskostnader. Marknadsläget avspeglas i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Not 11 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 985	11 847
Årets anskaffningar	362	138
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 347	11 985
Ingående avskrivningar	-10 811	-10 668
Försäljningar/utrangeringar	-133	0
Årets avskrivningar	0	-144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 944	-10 812
Utgående redovisat värde	1 403	1 173

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 712	26 225
Investeringar	23 421	48 934
Överfört till byggnader	-59 160	-30 447
Utgående redovisat värde	8 973	44 712

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	100	100

Not 14 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Armada Projektfastigheter AB	100%	100%	100	100
Armada Stenhagen AB	100%	100%	100	0
				100
	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
Armada Projektfastigheter AB	556508-3242	Österåker	299	180
Armada Stenhagen AB	556674-8371	Österåker	487	215

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel.

I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver

Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Andelar i bostadsrättsföreningar	209	209
Andelar i HBV, Husbyggnadsvaror Förening	40	40
Utgående redovisat värde	249	249

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	7 250	7 250
Amorteringar, avgående fordringar	-7 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 250
Utgående redovisat värde	0	7 250

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda hyreskostnader	0	0
Förutbetalda kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	433	2 020
Övriga förutbetalda kostnader	0	0
433	2 020	

Not 18 Förändring av eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2014-01-01	17 500	13 886	106 951	1 051	139 388
Överföring resultat föregående år	0	0	1 051	-1 051	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0	4 062	0	4 062
Årets resultat	0	0	0	15 983	15 983
Utgående balans 2014-12-31	17 500	13 886	112 064	15 983	159 433

Not 19 Avsättningar

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>		
Belopp vid årets ingång	2 100	2 218
Under året återförda belopp	-176	-118
1 924	2 100	

Not 20 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	592 622	847 072
592 622	847 072	

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	1 032	1 631
Förutbetalda hyresintäkter	8 524	8 718
Förutbetalda intäkter avseende fjärrvärme, el och vatten	968	1 032
Övrigt	478	590
11 002	11 971	

Not 22 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar - pantbrev	117 773	116 388
117 773	116 388	

Not 23 Ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Fastigo	17	31
	17	31

Garantibeloppet är framräknat av Fastigo och meddelat enligt § 21 i stadgarna.
Beloppet motsvarar 2 % av årslönesumman 2013 som angivits hos Fastigo.

Not 24 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:
Banktillgodohavanden

	2014	2013
	910	773
	910	773

Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av balansomslutningen

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Österåker den 17 mars 2015


Lars Österlind
Ordförande



Stellan Bennich
1:e vice ordförande


Leif Petersson
2:e vice ordförande


Anneli Hogreve



Hans Christofferson


Rolf Granström


Håkan von Knorring


Björn Molin


Roger Svalhede


Leif Blomquist
Verkställande direktör


Bengt Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2015
Ernst & Young AB


Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Armada Bostäder AB, org.nr 556374-9539

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Armada Bostäder AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Armada Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Bostäder AB för 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 20 mars 2015

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Armada Bostäder AB

Organisationsnummer 556374-9539

Granskningsrapport för år 2014

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2014.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisions sed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för uttalanden nedan.

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Österåker den 20 mars 2015



Bengt Öflin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Karl-Olof Nilsson

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor