

Årsredovisning

Österåkers Exploateringsfastigheter AB

Org.nr 556791-2588

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning

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

Styrelsen och verkställande direktören för Österåkers Exploateringsfastigheter AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	5
Noter	8

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Österåkers Exploateringsfastigheter AB bildades genom en partiell delning i Armada Bostäder AB (tidigare Armada Fastighets AB, och började sin verksamhet 2009-10-16. Vid delningen överfördes exploateringsfastigheter till det nya bolaget. Bolaget skall äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter inom Österåkers kommun.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Armada Fastighets AB org.nr. 556120-8249 och som i sin tur ägs av Österåkers kommun. Bolaget har två dotterbolag Armada Centrumfastigheter AB org.nr.556936-9597 och som förvärvades 2013 samt AB Åkers Kanal org.nr.556259-1874. AB Åkers Kanal har i sin tur två dotterbolag Tunadotter AB org.nr. 556826-0292 samt Armada Kanalfastigheter AB org.nr. 556674-8371. Intressegemenskap förekommer om 25 % i företaget Åkersberga Centrum AB.

Verksamheten under räkenskapsåret

I mars i år har fastigheten Österåker Mellansjö 3:4 förvärvats. Fastigheten är idag en gammal församlingsbyggnad avsedd att rivas och exploateras. I december förvärdades fastigheterna Österåker Smedby 13:1, Smedby 19:4, Smedby 19:5 samt Smedby 19:6. Dessa fastigheter skall rivas och planer finns att bygga hyresbostäder.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

De förvärvda fastigheterna skall rivas och exploateras. Osäkerhetsfaktorer kan vara detaljplaneprocessers osäkerhet därefter påverka ledtiderna i byggprocessen projektets slutliga kostnad. Här ses långa ledtider i byggprocessen som en onödig kostnadsrisk.

	Not	2014	2013
Flerårsöversikt	22		
Nettoomsättning (tkr)		6 003	5 596
Resultat efter finansiella poster (tkr)		2 092	-1 867
Rörelsemarginal (%)		13,8%	-42,0%
Avkastning på totalt kapital (%)		0,4%	-1,3%
Balansomslutning (tkr)		213 180	187 055
Soliditet (%)		23,3%	25,0%

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	34 723
Årets resultat	2 793
	37 516
disponeras så att	
i ny räkning överföres	37 516
	37 516

Resultaträkning

		2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	Not		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	5 991	5 592
Övriga rörelseintäkter		12	4
		6 003	5 596
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-3 370	-3 511
Underhåll		-190	-34
Fastighetsskatt		-86	-92
Avskrivningar		-1 096	-1 058
		-4 741	-4 695
Bruttoresultat		1 262	901
Administrations-och försäljningskostnader	2	-431	-705
Förlust vid försäljning av fastigheter			-2 544
Rörelseresultat		831	-2 348
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 706	3 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 445	-3 225
		1 261	482
Resultat efter finansiella poster		2 092	-1 867
Bokslutsdispositioner	8	2 222	5 267
Resultat före skatt		4 314	3 401
Skatt på årets resultat	9	-1 521	-747
Årets resultat		2 793	2 653

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	10	82 045	54 224
Pågående nyanläggningar	11	1 191	3 928
		83 235	58 152
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12,13	16 927	16 927
Andelar i intresseföretag	14,15	16 500	16 500
Uppskjuten skattefordran	9	0	1 320
Andra långsiktiga fordringar	16	91 250	91 250
		124 677	125 997
Summa anläggningstillgångar		207 912	184 149
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		54	73
Fordringar hos koncernföretag		3 059	995
Aktuell skattefordran		727	757
Övriga kortfristiga fordringar		495	149
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	17	933	933
		5 268	2 907
Summa omsättningstillgångar		5 268	2 907
SUMMA TILLGÅNGAR		213 180	187 055
Balansräkning			
	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (175 000 st)		175	175
Uppskrivningsfond		11 933	11 933
		12 108	12 108
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		37 030	34 378
Balanserad vinst, koncernbidrag		-3 743	-3 743
Erhållet aktieägartillskott		1 436	1 436
Årets resultat		2 793	2 653
		37 516	34 724
Summa eget kapital		49 624	46 832
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 465	1 087
Skuld till kreditinstitut	19	103 267	103 267
Skulder till koncernföretag		57 582	35 221
Övriga kortfristiga skulder		251	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	992	649
		163 556	140 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 180	187 056
	Not	2014-12-31	2013-12-31
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	21	13 500	800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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:

Österåkers Exploateringsfastigheter 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 utangeras samt att den nya komponenten aktiveras i balansräkningen. Vid tillämpning av K3 och komponentavskrivning har det redovisade värdet för materiella anläggningstillgångar minskat med 2 tkr per den 31 december 2013. I resultaträkningen för 2013 har avskrivningarna ökat med 2 tkr.

Korrigeringar av jämförelseårets resultat- och balansräkningar samt ingångsbalansräkning

De korrigeringar som skett av jämförelseårets resultat- och balansräkningar när dessa omräknats i samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) framgår nedan.

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 2013-12-31 redovisas direkt mot eget kapital enligt nedan:

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2012-12-31 enligt fastställd balansräkning	175	11 933	25 836	6 235	44 179
<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)	175	11 933	25 836	6 235	44 179

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	175	11 933	32 071	2 655	46 834
<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	-2	-2
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	175	11 933	32 071	2 653	46 832

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.

Koncertillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Armada Fastighets AB (org.nr. 

556120-8249) med säte i 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.

Hysesintäkterna 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.

Redovisning av leasingavtal

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

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 nettoredovisas 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. 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.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella 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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 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 framåtriktat.

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.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag och joint venture redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

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 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	5 985	5 586
Hysesintäkter garage och p-platser	6	6
	5 991	5 592

Not 2 Arvode till revisorer

	2014	2013
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	41	30
	41	30

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	5 735	5 690
Ska betalas inom 1-5 år	9 630	2 972
Ska betalas senare än 5 år	0	0
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	0	0
<i>Garage och p-platser</i>	1	6

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av lokaler. Hyresavtal avseende lokaler ingår normalt på 1-3 år.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inga anställda och har inte betalat ut löner eller andra ersättningar under året.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2014	2013
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	8%	8%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter från intresseföretag	3 706	3 707
Övriga ränteintäkter	0	0
	3 706	3 707

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
--	------	------

Räntekostnader från koncernföretag	-557	-822
Borgensavgifter	-361	-361
Övriga räntekostnader	-1 527	-2 041
	-2 445	-3 225

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Erhållna koncernbidrag	3 055	5 894
Lämnade koncernbidrag	-833	-627
	2 222	5 267

Not 9 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	747
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	1 521	0
Summa redovisad skatt	1 521	747

Genomsnittlig effektiv skattesats **22,0%** **22,0%**

Redovisat resultat före skatt **4 314** **3 402**

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %): 949 747

Skatteeffekt av:

Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	0	0
Ej avdragsgill nedskrivning	0	0
Avskrivning på uppskrivningar	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	0
Utnyttjat underskottsavdrag	573	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-1	0
Skatt på skillnad bokföringsmässig resp skattemässig avskrivning	0	0
Redovisad skatt	1 521	747

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	2014-12-31	2013-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	0	1 320
Summa uppskjutna skattefordringar	0	1 320

I nedanstående tabell specificeras förändringen av uppskjuten skattefordran:

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 320	2 017
Avgående	-1 320	-697
Utgående redovisat värde	0	1 320

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 360	75 527
Årets anskaffningar	25 202	2 752
Försäljningar/utrangeringar	-75	-8 919
Omklassificeringar	3 790	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 277	69 360
Ingående avskrivningar	15 136	14 078
Årets avskrivningar	1 096	1 058

Utgående ackumulerade avskrivningar	16 232	15 136
--	---------------	---------------

Utgående redovisat värde	82 045	54 224
---------------------------------	---------------	---------------

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2014-12-31	
Redovisat värde	82 045	
Verkligt värde	114 383	

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. Hänsyn har även tagits till beräknad exploateringsyta i pågående planarbete ställt mot marknadsvärdesschablon per kvm.

Österåkers Exploateringsfastigheter innehåller i huvudsak byggnader och mark vilka är avsedda att exploateras inom en närliggande

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 928	2 230
Årets anskaffningar	1 053	3 828
Överfört till underhåll	0	-2 130
Överfört till färdiga byggnader	-3 790	0
Utgående redovisat värde	1 191	3 928

Not 12 Andelar i koncernbolag

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 927	3 985
Årets anskaffningar	0	12 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 927	16 927
Utgående redovisat värde	16 927	16 927

Not 13 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal aktier	Bokfört värde
AB Åkers Kanal	100%	100%	10 000	3 985
Armada Centrumfastigheter	100%	100%	500	12 942
				16 927

	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
AB Åkers Kanal	556259-1874	Österåker	5 957	48
Armada Centrumfastigheter	556936-9597	Österåker	67	2 404

*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 14 Andelar i intresseföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 500	16 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 500	16 500
Utgående redovisat värde	16 500	16 500

Not 15 Specifikation av andra aktier och andelar

Namn	Antal andelar	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde	Intäktsförd utdelning
Åkersberga Centrum AB	16 500	25%	25%	16 500	0
				16 500	0

Org.nr. Säte

Åkersberga Centrum AB 556486-1507 Österåker

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 250	91 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 250	91 250
Utgående redovisat värde	91 250	91 250

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna intäkter	933	933
	933	933

Not 18 Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2014-01-01	175	11 933	0	32 069	2 653	46 830
Överföring resultat föregående år	0	0	0	2 653	-2 653	0
Årets resultat	0	0	0	0	2 793	2 793
Utgående balans 2014-12-31	175	11 933	0	34 722	2 793	49 624

Not 19 Skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen		
Konvertibla lån	0	0
Skulder till kreditinstitut	103 267	103 267
	103 267	103 267

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	282	142

Övriga upplupna kostnader	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	710	508
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	992	650

Not 21 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar - pantbrev	13 500	800
Övriga ställda säkerheter	0	0
	13 500	800

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet i procent av det totala kapitalet.

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



Leif Blomquist
Verkställande direktör

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



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Österåkers Exploateringsfastigheter AB, org.nr 556791-2588

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Österåkers Exploateringsfastigheter 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. Revisorn 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 Österåkers Exploateringsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat 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 Österåkers Exploateringsfastigheter 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 Hävren
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Österåkers Exploateringsfastigheter AB

Organisationsnummer 556791-2588

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 revisionsred 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 Olin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Karl-Olof Nilsson

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor