

Årsredovisning

Armada Kommunfastigheter AB

Org.nr 556791-2596

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning

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

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	7
Noter	10

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

1 (14)


Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Armada Kommunfastigheter AB fick år 2013 en beställning av Österåkers Kommun att bygga om Söraskolan. Första etappen står nu klar för inflyttning. Därefter fortsätter arbetena med etapp 2. Hela projektet beräknas stå klart till höstterminen 2015. Under 2014 har fastigheternas skal prioriterats. Enligt UH plan har papptak bytts ut på ett flertalet fastigheter. En del fönsterreparationer har utförts. Konvertering av uppvärmningssystem har skett på Malvavägen, Rydboskolan samt Österskärsskolan till bergvärme.

Intäkter

Hyresintäkterna har under året uppgått till 140 801 tkr (139 263 tkr).

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 7 862 tkr (2 532 tkr).

Armada Kommunfastigheter gör ett positivt resultat i år, de huvudsakliga anledningarna är minskade driftkostnader avseende förbrukningsavgifter och lägre kostnader för löpande arbeten. Räntekostnader har sjunkit markant jämfört med föregående år.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt*	NOT	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	22	141 888	139 263
Resultat efter finansiella poster (tkr)		7 862	2 532
Rörelsemarginal (%)		16,3%	14,3%
Avkastning på totalt kapital (%)		5,8%	1,9%
Avkastning på eget kapital (%)		2,2%	2,0%
Balansomslutning (tkr)		1 143 466	1 134 299
Soliditet (%)		11,9%	12,0%

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	135 162
Årets resultat	-15
	135 147
disponeras så att	
i ny räkning överföres	135 147
	135 147

Resultaträkning		2014-01-01	2013-01-01
	Not	-2014-12-31	-2013-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	140 801	139 263
Övriga rörelseintäkter		1 087	0
		141 888	139 263
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-45 952	-49 850
Underhåll		-22 646	-19 302
Fastighetsskatt		-1 815	-1 618
Avskrivningar		-40 031	-39 473
		-110 444	-110 243
Bruttoresultat		31 444	29 020
Administrations- och försäljningskostnader	2,5	-8 382	-8 426
Försäljning av fastigheter		0	-726
Rörelseresultat		23 062	19 868
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 912	2 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-17 112	-20 119
		-15 200	-17 336
Resultat efter finansiella poster		7 862	2 532
Bokslutsdispositioner	8	-7 852	-2 338
Resultat före skatt		10	194
Skatt på årets resultat	9	-25	-219
Årets resultat		-15	-25

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	931 584	962 819
Markanläggningar	11	542	599
Pågående nyanläggningar	12	144 586	29 182
		1 076 713	992 599
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13,14	180	180
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	17	0	1 000
		220	1 220
Summa anläggningstillgångar		1 076 933	993 819
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 576	1 705
Fordringar hos koncernföretag	15	51 220	135 953
Aktuell skattefordran		669	1 088
Övriga fordringar		13 069	1 733
		66 534	140 479
<i>Kassa och bank</i>		0	1
Summa omsättningstillgångar		66 534	140 480
SUMMA TILLGÅNGAR		1 143 466	1 134 299

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)		175	175
Uppskrivningsfond		1 278	1 278
		1 453	1 453
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		135 162	135 187
Årets resultat		-15	-25
		135 147	135 162
Summa eget kapital		136 600	136 615
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	9	38	13
		38	13
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	956 588	955 902
		956 588	955 902
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		33 515	18 045
Skulder till koncernföretag		13 222	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 504	23 725
		50 241	41 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 143 467	1 134 300
	Not	2014-12-31	2013-12-31
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		9 570	2 871
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not 21	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7 862	194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		40 031	39 473
Realisationsresultat		0	726
		47 893	40 393
Betald inkomstskatt		394	-219
Kassaflöde från den löpande verksamheten		48 287	40 174
före förändringar av rörelsekapital			
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-11 206	5 077
Förändring av rörelseskulder		-4 727	19 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 354	65 031
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-124 145	-32 324
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	3 293
Förvärv av finansiella tillgångar		0	-36 908
Avyttring av finansiella tillgångar		85 733	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 412	-65 939
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lämnade koncernbidrag		-7 852	0
Upptagna lån		13 909	0
Amortering av lån		0	909
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 057	909
Årets kassaflöde		-1	1
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut		0	1

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 Kommunfastigheter 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 uträngörs samt att den nya komponenten aktiveras i balansräkningen. Vid tillämpning av K3 och komponentavskrivning har det redovisade värdet för materiella anläggningstillgångar ökat med 0,9 tkr per den 31 december 2013. I resultaträkningen för 2013 har avskrivningarna ökat med 0,9 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	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2012-12-31 enligt fastställd balansräkning	175	1 278	133 424	1 763	136 640
<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	1 278	133 424	1 763	136 640

Total effekt på eget kapital till följd av övergång till BFNAR 2012:1 (K3) per 2013-01-01: 0 tkr

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	175	1 278	135 187	-25	136 615
<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>					
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	1 278	135 187	-25	136 615

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.

Koncern tillhörighet

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.

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna

7 (14)

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 netto redovisas 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 lagstadsförs. 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 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

Markanläggningar

20 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.

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	1 199	1 160
Hyresintäkter lokaler	138 663	138 080
Hyresintäkter garage och p-platser	939	23
Övrigt	1 087	0
Summa	141 889	139 263

Hyresintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

	2014	2013
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	23	35
	23	35

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	139 222	141 373
Ska betalas inom 1-5 år	279 877	417 717
Ska betalas senare än 5 år	0	0

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	21	1 199
<i>Garage och p-platser</i>	1	939

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

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	9%	9%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter från koncernföretag	1 907	2 780
Övriga ränteintäkter	6	3
	1 913	2 783

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Övriga räntekostnader	-13 689	-16 926
Övriga finansiella kostnader	-3 423	-3 193
	-17 112	-20 119

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Lämnat koncernbidrag	-7 852	-2 338
	-7 852	-2 338

Not 9 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-25	-219
Summa redovisad skatt	-25	-219

	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	10	194
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	2	43
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	8 807	8 684
Ej avdragsgill nedskrivning	0	0
Avskrivning på uppskrivningar	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	1
Utnyttjat underskottsavdrag	-14	-472
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-8 844	-8 693
Ej skattepliktiga intäkter	-2	0
Effekt av förändring i skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning	25	219
Redovisad skatt	-25	-219
Effektiv skattesats	-252,0%	-112,7%

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	38	13
Summa uppskjutna skatteskulder	38	13

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 377 486	1 365 013
Årets anskaffningar	5 363	682
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 000
Överfört från pågående nyanläggningar	3 377	18 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 386 226	1 377 486
Ingående avskrivningar	-415 946	-380 001
Försäljningar/utrangeringar	0	3 411
Årets avskrivningar	-39 975	-39 356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-455 921	-415 946
Ingående uppskrivningar	1 278	1 278
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 278	1 278
Utgående redovisat värde	931 584	962 818

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2014-12-31
Redovisat värde	931 584
Verkligt värde	1 456 058

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 Markanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 124	1 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 124	1 124
Ingående avskrivningar	-525	-469
Årets avskrivningar	-56	-56
Utgående ackumulerade avskrivningar	-582	-525
Utgående redovisat värde	542	599

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 182	16 822
Investeringar	118 831	32 722
Överfört till underhåll	-49	-1 571
Överfört till byggnader	-3 377	-18 791
Utgående redovisat värde	144 587	29 182

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180	180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180	180
Utgående redovisat värde	180	180

Not 14 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Armada Mellansjö AB	100%	100%	0	180 180
	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
Armada Mellansjö AB	556688-2022	Österåker	319	9

*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 Fordringar hos koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 953	98 839
Tillkommande fordringar	-84 733	40 014
Amorteringar, avgående fordringar	0	-2 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 220	135 953
Utgående redovisat värde	51 220	135 953

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Andelar i HBV, Husbyggnadsvaror Förening	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31

Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
Amorteringar, avgående fordringar	-1 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 000
Utgående redovisat värde	0	1 000

Not 18 Förändring av eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Årets resultat	Totalt
	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Balanserat resultat		
Ingående balans 2014-01-01	175	1 278	135 187	-25	136 615
Överföring resultat föregående år	0	0	-25	25	0
Årets resultat	0	0	0	-15	-15
Utgående balans 2014-12-31	175	1 278	135 162	-15	136 600

Not 19 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	776 588	955 902
	776 588	955 902
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	180 000	0
	180 000	0
Summa långfristiga skulder	956 588	955 902

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	1 477	1 111
Förutbetalda hyresintäkter	1 687	22 575
Övrigt	340	39
	3 504	23 725

Not 21 Likvida medel

<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	2014	2013
Kassamedel	0	1
	0	1

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 eget kapital
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

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



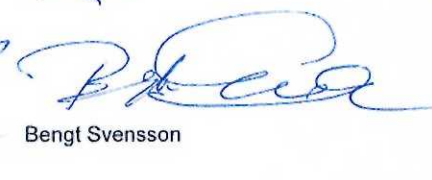
Björn Molin



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 Kommunfastigheter AB, org.nr 556791-2596

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Armada Kommunfastigheter 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 Armada Kommunfastigheter 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 Kommunfastigheter 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 Hävrén
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Armada Kommunfastigheter AB

Organisationsnummer 556791-2596

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