

ÅRSREDOVISNING

2012

Armada Fastighets AB

556120-8249



Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusental kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga aktier i Österåkers kommuns bolag med inriktning på fastighetsförvaltning. Armada Bostäder AB är ett renodlat allmännyttigt fastighetsbolag, Armada Kommunfastigheter AB äger och förvaltar fastigheter för kommunal verksamhet, Österåkers Exploateringsfastigheter AB äger och förvaltar exploateringsfastigheter och Österåkers Stadsnät AB bygger och äger den kommunala IT-infrastrukturen i kommunen. Samtliga dessa bolag är helägda.

Bolagets verksamhet bedrivs i Österåkers kommun.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt av Österåkers kommun.

Verksamheten under räkenskapsåret

Koncernen

Armada Fastighets AB:s dotterbolag Armada Kommunfastigheter har förvärvat bolaget Armada Mellansjö AB med fastigheter. Armada Bostäder har förvärvat Armada Stenhagen AB och även köpt dess tidigare innevarande fastigheten Smedby 17:1.

Bostadshyrorna höjs fr.o.m den 2013.01.01 med 1,70 %. Motsvarande höjning 2012 var 2,50 %.

Bolaget har ingen egen personal anställd för fastighetsskötsel. Dessa tjänster har under året köpts externt enligt gällande förvaltningsavtal. Avtal med upphandlad entreprenör gäller till år 2013.

Bolagets personal, enbart administrativ, handlägger förutom det egna bolaget även övriga bolag i koncernen.

Intäkter och resultat

Koncernen

Koncernens intäkter uppgick till 269 476 (261 653).

Resultat före skatt uppgick till en vinst på 12 934 (-23 695).

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 11 255 (11 000). Resultatet före skatt uppgick till -6 747 (-6 995) tkr. Intäkterna härrör enbart från försäljning av administrativa tjänster inom koncernen.

Koncernbidrag har erhållits från Armada Kommunfastigheter AB, 556374-9539, med 6 746.

Aktieägartillskott har skett med 8 070 till dotterbolaget Armada Bostäder AB.

Finansförvaltning

Koncernen

Koncernens totala utestående lån var på balansdagen 2 074 048 (2 050 213) tkr. Den genomsnittliga räntesatsen var på bokslutsdagen 2,51 % (2,83 %). Merparten av koncernens lån har kommunal borgen som ställd säkerhet.

Förväntad utveckling

Koncernen

I koncernen förväntas ett resultat efter finansiella poster nästa år på 4 000. *A*

Armada Fastighets AB
Org nr 556120-8249

Moderbolaget

Moderbolagets resultat förväntas uppgå till -6 000 tkr nästa år.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel
Årets resultat

43 718 144
-1 578
43 716 566

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

43 716 566
43 716 566

Koncernens fria reserver uppgår till 91 145 tkr. Ingen avsättning till bundna reserver erfordras.

AV

Resultaträkning, Koncernen	Not	2012	2011
<u>Rörelsens intäkter</u>	1		
Hysesintäkter		268 564	260 907
Övriga rörelseintäkter		912	746
		<u>269 476</u>	<u>261 653</u>
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Driftkostnader		-97 247	-103 523
Underhåll		-21 766	-28 926
Fastighetsskatt		-3 280	-4 133
Avskrivningar	7,8,9	-66 414	-78 643
Summa fastighetskostnader		<u>-188 708</u>	<u>-215 225</u>
Bruttoresultat		80 768	46 428
Administrations- och försäljningskostnader	2,3	-15 732	-19 942
Rörelseresultat		<u>65 036</u>	<u>26 486</u>
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		3 086	4 529
Ränteintäkter		4 669	4 039
Räntebidrag		0	84
Räntekostnader		-59 856	-58 833
Resultat före skatt		<u>12 935</u>	<u>-23 695</u>
Skatt	4	-3 473	1 014
Årets resultat		<u>9 462</u>	<u>-22 681</u>

Balansräkning, Koncernen	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Bostadsrätter	5	209	209
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Mark	6	143 262	134 904
Markanläggningar	7	655	711
Byggnader	8	1 858 903	1 775 192
Inventarier	9	2 281	2 241
Pågående arbeten	10	62 956	111 422
Summa materiella anläggningstillgångar		2 068 058	2 024 470
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra aktier och andelar	12	22 341	22 341
Uppskjuten skattefordran	13	3 610	6 167
Andra långfristiga fordringar		99 819	99 670
Summa finansiella anläggningstillgångar		125 770	128 178
Summa anläggningstillgångar		2 194 037	2 152 857
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 719	3 881
Skattefordran		7 241	4 544
Fordringar hos Österåkers kommun		2 699	-
Övriga kortfristiga fordringar		11 127	6 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 014	1 432
		23 799	16 645
<u>Kassa och bank</u>		19 728	26 490
Summa omsättningstillgångar		43 526	43 135
Summa tillgångar		2 237 563	2 195 992

[Signature] 4(19) 10/11

Eget kapital och skulder, Koncernen	Not	2012-12-31	2011-12-31
<u>Eget kapital</u>	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		150	150
Uppskrivningsfond		13 211	0
		<u>13 361</u>	<u>150</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		81 683	117 576
Aktieägartillskott		-	-
Årets resultat		9 462	-22 681
		<u>91 145</u>	<u>94 895</u>
Summa eget kapital		104 506	95 044
<u>Avsättningar</u>	16	2 218	2 267
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	17	2 073 923	2 047 317
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		-	2 896
Leverantörsskulder		40 599	31 654
Skatteskuld		267	-
Övriga kortfristiga skulder		1 309	695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	14 742	16 119
		<u>56 917</u>	<u>51 364</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 237 563</u>	<u>2 195 992</u>
Ställda säkerheter	19	43 979	42 019
Ansvarsförbindelser	20	100	102

Kassaflödesanalys, Koncernen

	2012	2011
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	12 934	-25 667
Realisationsresultat	-3 086	-2 557
Förändringar i avsättningar	-49	78
Avskrivningar	66 414	78 643
	<u>76 213</u>	<u>50 497</u>
Betald skatt	-3 473	1 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	72 740	51 511
Ökning +/- minskning av fordringar	-9 125	20 320
Ökning +/- minskning av rörelseskulder	5 553	6 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>69 168</u>	<u>78 263</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-109 155	-168 078
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	4 380	-23 194
Försäljning av anläggningstillgångar	2 239	48 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-102 536</u>	<u>-142 662</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-	-
Förändring av lån	26 606	52 051
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>26 606</u>	<u>52 051</u>
Årets kassaflöde	-6 762	864
Likvida medel vid årets början	26 490	25 626
Likvida medel vid årets slut	<u>19 728</u>	<u>26 490</u>

Resultaträkning, Moderbolaget	Not	2012	2011
	1		
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Nettointäkter		11 255	11 000
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Avskrivningar	9	-248	-240
Bruttoresultat		11 007	10 760
Administrations och försäljningskostnader	2,3	-10 459	-10 402
Rörelseresultat		<u>548</u>	<u>358</u>
Förlust vid försäljning av maskiner och inventarier		-42	-20
Ränteintäkter		2 545	561
Räntekostnader		-9 798	-7 894
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		<u>-6 747</u>	<u>-6 995</u>
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Erhållna koncernbidrag		<u>6 746</u>	<u>6 990</u>
		-2	-5
Skatt	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u><u>-2</u></u>	<u><u>-5</u></u>

[Handwritten signature]

Balansräkning. Moderbolaget	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och inventarier	9	872	860
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i dotterbolag	11	243 055	243 055
Aktieägartillskott	11	8 070	30 510
Fordringar hos koncernbolag		30 510	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>281 635</u>	<u>273 565</u>
Summa anläggningstillgångar		282 507	274 425
Omsättningstillgångar			
<u>Kassa och bank</u>		15 652	21 392
Summa omsättningstillgångar		15 652	21 392
Summa tillgångar		<u><u>298 159</u></u>	<u><u>295 817</u></u>

 8(19) 26/11

Eget kapital och skulder, Moderbolaget	Not	2012-12-31	2011-12-31
<u>Eget kapital</u>	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		150	150
Reservfond		30	30
		<u>180</u>	<u>180</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		43 719	43 723
Årets resultat		-2	-5
		<u>43 717</u>	<u>43 718</u>
Summa eget kapital		43 897	43 898
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till koncernbolag		12 081	9 239
Skulder till kreditinstitut	17	240 000	240 000
		<u>252 081</u>	<u>249 239</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		141	345
Skatteskuld		160	182
Övriga kortfristiga skulder		603	463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 276	1 690
		<u>2 181</u>	<u>2 680</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>298 160</u>	<u>295 817</u>
Ställda säkerheter	19	100	Inga
Ansvarsförbindelser	20	69	74

9(19)

Kassaflödesanalys, Moderbolaget	2012	2011
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2	-5
Realisationsresultat	-169	20
Avskrivningar	248	240
	<u>78</u>	<u>255</u>
Betald skatt	-22	127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	56	382
Ökning +/- minskning av fordringar	-	-
Ökning +/- minskning av rörelseskulder	-477	956
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-422</u>	<u>1 338</u>
Investeringsverksamheten		
Lämnat aktieägartillskott	-8 070	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-481	-370
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-	12 145
Försäljning av anläggningstillgångar	390	84
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-8 161</u>	<u>11 859</u>
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	-	-
Förändring av koncernskulder	2 842	-10 145
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>2 842</u>	<u>-10 145</u>
Årets kassaflöde	-5 740	3 052
Likvida medel vid årets början	21 392	18 340
Likvida medel vid årets slut	<u>15 652</u>	<u>21 392</u>

Bokslutskommentarer

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper, koncernen och moderbolaget

De redovisningsprinciper som är tillämpade överensstämmer med Årsredovisningslagen samt allmänna råd och rekommenderade från Bokföringsnämnden.

Korrigerig har skett avseende felaktigheter i bokslutet 2011 för Åkers Kanal AB. Nedskrivningen av aktier i Tunadotter blev ca 2 mkr för hög i årsbokslutet 2011. Detta är således ett fel som avser ett räkenskapsår 2011 och som rättas i den årsredovisning upprättas närmast efter det att felet upptäckts. Felet rättas således i den jämförande informationen (jämförelseåret 2011) i årsredovisningen för 2012.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen.

Intäktsredovisning

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. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen sker linjärt vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:	Nyttjandeperiod
Byggnader	25 år, 33 år, 50 år
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier	4 år, 5 år
Transportmedel	5 år
Tillval	20 år, 30 år

Nedskrivningar

Det bokförda värdet på anläggningstillgångar prövas fortlöpande genom analys av tillgångar. Om en sådan analys indikerar att det bokförda värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar resultaträkningen i den period värdenedgången under bokfört värde påvisas. I det fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, d v s ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle gjorts om nedskrivning ej skett.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta och andra kostnader som uppkommer då ett företag lånar pengar. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken den hänförs. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Skatter

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Uppskjuten skatt beräknas utifrån den s.k. balansansatsen, vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder.

Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats, vilket ger beloppet för den uppskjutna skattefordringen/ -skulden. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan nyttjas mot framtida resultat.

Leasingavtal

Hyseskontrakt hänförliga till bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Finansiella tillgångar och skulder

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen. Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen. Dessa upptas till anskaffningsvärdet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har ett befintligt åtagande som är hänförligt till en inträffad händelse och som troligt kommer att resultera i ett utflöde av resurser som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernbidrag redovisas fr o m 2011 via resultaträkningen. Motsvarande justeringar har gjorts i föregående års värden.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden.

Not 2 Medeltal anställda, löner, andra ersättningar, sociala avgifter

<u>Koncernen</u>	2012	2011
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till		
Kvinnor	8	9
Män	3	2
Totalt	<u>11</u>	<u>11</u>
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 357	1 416
Övriga anställda	4 554	4 426
Totala löner och ersättningar	<u>5 911</u>	<u>5 842</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 879	1 964
Pensionskostnader, inklusive förändringar av posten "Avsatt till pensioner", varav för styrelse samt nuvarande och tidigare verkställande direktörer 66 (251)	<u>1 191</u>	<u>1 201</u>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader för koncernen	8 981	9 007

I moderbolagets styrelse, Vd och företagsledning ingår en kvinna och tre män.

	2012	2011
<u>Moderbolaget</u>		
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till		
Kvinnor	4	4
Män	3	3
Totalt	7	7
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 357	1 416
Övriga anställda	2 897	2 834
Totala löner och ersättningar	4 254	4 250
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 507	1 474
Pensionskostnader, inklusive förändringar av posten "Avsatt till pensioner", varav för styrelse samt nuvarande och tidigare verkställande direktörer 173 (97)	812	512
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	6 572	6 236

Verkställande direktörens anställningsavtal kan sägas upp av bolaget med en uppsägningstid av 18 månader. Verkställande direktören äger rätt att säga upp anställningsavtalet med en uppsägningstid av 6 månader. Verkställande direktören är tillförsäkrad pensionsförmåner som framgår av den mellan SAF och PTK vid varje tidpunkt gällande planen för ITP.

Not 3 **Ersättning till revisorerna**

<u>Koncernen</u>		
Revision		
Ernst & Young AB	177	217
Österåkers kommun	75	75
	252	292
Andra uppdrag än revisionsuppdrag		
Ernst & Young AB	88	115
Summa	88	115
<u>Moderbolaget</u>		
Revision		
Ernst & Young AB	88	125
Österåkers kommun	75	75
	163	200
Andra uppdrag än revisionsuppdrag		
Ernst & Young AB	65	65
Summa	65	65

	2012-12-31	2011-12-31
Not 4 Skatter och uppskjuten skatt		
<u>Koncernen</u>		
Skillnaden avser i huvudsak skillnaden mellan skattemässigt och redovisat värde på byggnader		
Ingående balans	0	0
Årets förändring	-	-
Utgående balans	<u>0</u>	<u>0</u>
Skattefordran avseende ackumulerade underskottsavdrag samt skillnaden mellan skattemässigt och redovisat värde på byggnader		
Ingående balans	6 167	4 658
Årets förändring	-2 557	1 509
Utgående balans	<u>3 610</u>	<u>6 167</u>
Förändring av uppskjuten skatt	-	1 509
Årets aktuella skatt	<u>-3 473</u>	<u>-495</u>
	-3 473	1 014
<u>Moderbolaget</u>		
Förändring av uppskjuten skatt på koncernbidrag	-	-
Not 5 Bostadsrätter		
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	209	331
Årets förändringar		
Årets försäljning	-	-122
Utgående anskaffningsvärde	<u>209</u>	<u>209</u>
Not 6 Mark		
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	121 691	131 352
Årets förändringar		
Investering	8 358	3 261
Överfört från pågående arbeten	-	4 638
Försäljningar	-	-17 560
Utgående anskaffningsvärde	<u>130 049</u>	<u>121 691</u>
Ingående uppskrivningar	13 213	-
Årets uppskrivningar	-	13 213
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>13 213</u>	<u>13 213</u>
Utgående bokfört värde	143 262	134 904
Not 7 Markanläggningar		
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	1 124	1 351
Årets förändringar		
Försäljning	-	-227
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 124</u>	<u>1 124</u>

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående avskrivningar	413	499
Årets förändringar		
Avskrivningar	56	65
Försäljning	-	-151
Utgående ackumulerade avskrivningar	469	413
Utgående restvärde enligt plan	655	711
Not 8		
Byggnader		
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	2 434 901	2 469 584
Årets förändringar		
Investeringar	61 148	22 105
Försäljningar / Utrangering	-1 212	-63 363
Överfört från pågående ny- och ombyggnader	89 542	6 575
Utgående anskaffningsvärde	2 584 379	2 434 901
Ingående avskrivningar	657 709	619 451
Årets förändringar		
Investeringar	905	
Avskrivningar	65 403	77 327
Försäljningar Utrangering	-541	-39 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	723 476	657 709
Ingående nedskrivningar	2 000	12 000
Årets förändringar		
Försäljning / Utrangering		-10 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	2 000	2 000
Utgående restvärde enligt plan	1 858 903	1 775 192
Not 9		
Inventarier		
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	12 834	12 523
Årets förändringar		
Investeringar	978	466
Försäljningar och utrangeringar	-390	-155
Utgående anskaffningsvärde	13 422	12 834
Ingående avskrivningar	10 593	9 393
Årets förändringar		
Försäljningar och utrangeringar	-96	-51
Avskrivningar	644	1 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	11 141	10 593
Utgående restvärde enligt plan	2 281	2 241
<u>Moderbolaget</u>		
Ingående anskaffningsvärde	860	944
Årets förändringar		
Investeringar	487	370
Försäljningar och utrangeringar	-	-155
Utgående anskaffningsvärde	1 347	1 159

Armada Fastighets AB
Org nr 556120-8249

(Eget kapital 299 tkr)
(Resultat före disp o skatt -273 tkr)

AB Åkers Kanal 556259-1874 (Eget kapital 5 957 tkr) (Resultat före disp o skatt 38 tkr)	10 000	100%	<u>100</u> 200	<u>100</u> 200
--	--------	------	-------------------	-------------------

Tunadotter AB 556826-0292 (Eget kapital 1 397 tkr) (Resultat före disp o skatt -208 tkr)	500	100%	50	50
---	-----	------	----	----

Armada Kanalfastigheter AB 556674-8371 (Eget kapital 100) (Resultat före disp o skatt -43 tkr)	1000	100%	100	100
---	------	------	-----	-----

Samtliga bolag har sitt säte i Österåkers kommun

Not 12 **Finansiella anläggningstillgångar**
Koncernen **Antal andelar**

Husbyggnadsvaror HBV Förening upa Åkersberga Centrum AB	8	80	<u>22 261</u> 22 341	80 <u>22 261</u> 22 341
--	---	----	-------------------------	-------------------------------

Not 13 **Uppskjuten skattefordran**
Koncernen

Ingående fordran	6 167	4 658
Årets förändringar	-2 557	1 509
Utgående fordran	<u>3 610</u>	<u>6 167</u>
Utgående bokförd fordran	3 610	6 167

Not 14 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**
Koncernen

Räntebidrag	-	43
Intäkter bredband	61	71
Fjärrvärme	-	-
Ränteintäkter	953	914
Övrigt	<u>-</u>	<u>404</u>
	1 014	1 432

Not 15 **Eget kapital**

Aktiekapitalet utgörs av 150 aktier
Koncernen
Bundet eget kapital

<u>Aktiekapital</u> Belopp vid årets ingång och utgång	150	150
---	-----	-----

<u>Uppskrivningsfond</u> Belopp vid årets ingång	13 211	-
Årets uppskrivning	-	13 211
Belopp vid årets utgång	<u>13 211</u>	<u>13 211</u>

	2012-12-31	2011-12-31
Totalt bundet eget kapital	13 361	13 361
<u>Fritt eget kapital</u>		
Belopp vid årets ingång	81 683	104 365
Aktieägartillskott	-	-
Årets resultat	9 462	-22 682
Belopp vid årets utgång	<u>91 145</u>	<u>81 683</u>
Summa eget kapital	104 506	95 044
<u>Moderbolaget</u>		
<u>Bundet eget kapital</u>		
<u>Aktiekapital</u>		
Belopp vid årets ingång och utgång	150	150
<u>Reservfond</u>		
Belopp vid årets ingång och utgång	<u>30</u>	<u>30</u>
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	180	180
<u>Fritt eget kapital</u>		
Belopp vid årets ingång	1 513	38 269
Aktieägartillskott	42 205	5 454
Årets resultat	-2	0
Belopp vid årets utgång	<u>43 717</u>	<u>43 723</u>
Summa eget kapital	43 897	43 903
Not 16 <u>Avsättningar</u>		
<u>Koncernen</u>		
Avsatt till pensioner	2 218	2 267
Not 17 <u>Långfristiga skulder</u>		
<u>Koncernen</u>		
Av skulderna förfaller 1 900 000 (1 900 000) till betalning senare än fem år efter balansdagen.	2 073 923	2 047 317
<u>Moderbolaget</u>		
Av skulderna förfaller 240 000 (240 000) till betalning senare än fem år efter balansdagen.	240 000	240 000
Not 18 <u>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
<u>Koncernen</u>		
Räntekostnader	4 789	4 909
Förskottsbetalda hyror	9 876	9 826
Semesterlöner	460	734
Sociala avgifter	153	-
Fjärrvärme, el, vatten	-839	-
Övrigt	303	650
	<u>14 742</u>	<u>16 119</u>

	2012-12-31	2011-12-31
<u>Moderbolaget</u>		
Räntekostnader		
Semesterlöner	860	1 300
Sociala avgifter	300	282
	<u>116</u>	<u>108</u>
	1 276	1 690
Not 19		
Ställda säkerheter		
<u>Koncernen</u>		
<u>För egna skulder</u>		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	43 169	42 019
Not 20		
Ansvarsförbindelser		
<u>Koncernen</u>		
Fastigo	100	102
<u>Moderbolaget</u>		
Fastigo	69	74

Österåker den 19 mars 2013


Lars Österlind
Ordförande

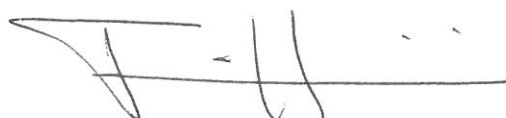

Liselotte Holmgren
1:e vice ordförande


Leif Pettersson
2:e vice ordförande


Leif Blomquist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2013

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Armada Fastighets AB
Organisationsnummer 556120-8249

Granskningsrapport för år 2012

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2012.

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 2013



Bengt Olin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Karl-Olof Nilsson

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Armada Fastighets AB, org.nr 556120-8249

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Armada Fastighets AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning 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 och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Fastighets AB för år 2012.

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 av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 och koncernredovisningen 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.

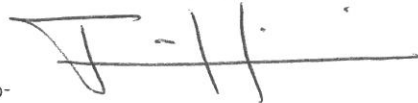
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 21/3 - 2013

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor