

# **ÅRSREDOVISNING**

**2013**

**Armada Fastighets AB**

**556120-8249**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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 Österåkers Exploateringsfastigheter AB har förvärvat bolaget Armada Centrumfastigheter AB med nu innevarande fastigheter Berga 6:231, Berga 6:227 samt Berga 6:228. Österåkers Exploateringsfastigheter AB har köpt fastigheten markfastigheten Husby 4:15 av Österåkers Kommun.

Armada Kommunfastigheter har sålt fastigheten Berga 6:550 till Armada Stenhagen AB.

Armada Bostäder AB har sålt markfastigheten Berga 9:37.

Förhandlingar pågår med hyresgästföreningen avseende hyreshöjningen för 2014.

Den överenskomna höjningen för 2013 var 1,70 %.

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 2015.

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

#### Intäkter och resultat

##### Koncernen

Koncernens intäkter uppgick till 279 717 ( 269 476 ).

Resultat före skatt uppgick till en vinst på 3 222 (12 935 ).

##### Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 13 768 ( 11 255 ). Resultatet före skatt uppgick till -5 074 ( -6 747 ) tkr. Intäkterna härrör enbart från försäljning av administrativa tjänster inom koncernen.

Aktieägartillskott har skett med 2 900 till dotterbolaget Armada Bostäder AB.

#### Finansförvaltning

##### Koncernen

Koncernens totala utestående lån var på balansdagen 2 183 580 ( 2 073 923 ) tkr. Den genomsnittliga räntesatsen var på bokslutsdagen 1,67 % ( 2,51 % ). Merparten av koncernens lån har kommunal borgen som ställd säkerhet.

  
1(19) 

Armada Fastighets AB  
Org nr 556120-8249

Förväntad utveckling

Koncernen

Med en lånevolym på 2 000 000 tkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget mycket väsentliga för koncernens resultat. En ränteförändring på 1 % innebär en resultatpåverkan på årsbasis med 20 000 tkr.

Det pågår en långsiktig planering för att ta fram planer för nyproduktion av hyresrätter då Österåkers Kommun givit Armada Bostäder direktivet att bygga 500 st nya lägenheter fram till år 2019.

I koncernen förväntas ett resultat efter finansiella poster nästa år på 2 000.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat förväntas uppgå till 0 tkr nästa år.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	43 716 595
Årets resultat	-4 262
	<u>43 712 333</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

<u>43 712 333</u>
<u>43 712 333</u>

Koncernens fria reserver uppgår till 95 406 tkr. Ingen avsättning till bundna reserver erfordras.

A

26  
2(19)  


<b>Resultaträkning, Koncernen</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<u>Rörelsens intäkter</u>	1		
Hysesintäkter		278 928	268 564
Övriga rörelseintäkter		789	912
		<u>279 717</u>	<u>269 476</u>
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Driftkostnader		-106 444	-97 247
Underhåll		-33 875	-21 766
Fastighetsskatt		-3 682	-3 280
Avskrivningar	7,8,9	-67 609	-66 414
Summa fastighetskostnader		<u>-211 610</u>	<u>-188 708</u>
Bruttoresultat		68 107	80 768
Administrations- och försäljningskostnader	2,3	-19 499	-15 732
Vinst / Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar		-2 580	3 086
Rörelseresultat		46 028	68 122
Ränteintäkter		3 816	4 669
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader		-46 621	-59 856
Resultat före skatt		<u>3 222</u>	<u>12 935</u>
Skatt	4	1 040	-3 473
Årets resultat		<u>4 262</u>	<u>9 462</u>

*Handwritten signature and initials*

Balansräkning, Koncernen	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>	<b>1</b>		
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Bostadsrätter	5	209	209
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Mark	6	172 611	143 262
Markanläggningar	7	599	655
Byggnader	8	1 881 637	1 858 903
Inventarier	9	1 955	2 281
Pågående arbeten	10	99 738	62 956
Summa materiella anläggningstillgångar		2 156 540	2 068 058
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra aktier och andelar	12	22 341	22 341
Uppskjuten skattefordran	13	2 612	3 610
Andra långfristiga fordringar		100 850	99 819
Summa finansiella anläggningstillgångar		125 802	125 770
Summa anläggningstillgångar		2 282 551	2 194 037
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		5 744	1 719
Skattefordran		9 452	7 241
Fordringar hos Österåkers kommun		0	2 699
Övriga kortfristiga fordringar		13 571	11 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 278	1 014
		33 045	23 799
<u>Kassa och bank</u>		54 872	19 728
Summa omsättningstillgångar		87 917	43 526
Summa tillgångar		2 370 468	2 237 563

<b>Eget kapital och skulder, Koncernen</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<u>Eget kapital</u>	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		150	150
Uppskrivningsfond		13 211	13 211
		<u>13 361</u>	<u>13 361</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		91 145	81 683
Aktieägartillskott		-	-
Årets resultat		4 262	9 462
		<u>95 407</u>	<u>91 145</u>
Summa eget kapital		108 768	104 506
<u>Avsättningar</u>	16	2 100	2 218
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	17	2 183 580	2 073 923
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		-	-
Leverantörsskulder		36 889	40 599
Skatteskuld		-	267
Övriga kortfristiga skulder		670	1 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	38 463	14 742
		<u>76 021</u>	<u>56 917</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 370 468</u>	<u>2 237 563</u>
Ställda säkerheter	19	43 979	43 979
Ansvarsförbindelser	20	100	100

  
5(19)

**Kassaflödesanalys, Koncernen**

	2013	2012
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 222	12 934
Realisationsresultat	2 580	-3 086
Förändringar i avsättningar	-118	-49
Avskrivningar	67 609	66 414
	<u>73 293</u>	<u>76 213</u>
Betald skatt	1 040	-3 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	74 334	72 740
Ökning +/- minskning av fordringar	-9 247	-9 125
Ökning +/- minskning av rörelseskulder	19 104	5 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>84 191</u>	<u>69 168</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förändring av materiella anläggningstillgångar	-158 671	-109 155
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-32	4 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-158 703</u>	<u>-104 775</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-2 775	-
Förändring av lån	112 432	26 606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>109 657</u>	<u>26 606</u>
Årets kassaflöde	35 144	-6 762
Likvida medel vid årets början	19 728	26 490
Likvida medel vid årets slut	<u>54 872</u>	<u>19 728</u>

2013/12/19  
[Signature]



<b>Resultaträkning, Moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<u>Rörelsens intäkter</u>	1		
Nettointäkter		13 768	11 255
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Avskrivningar	9	-267	-248
Bruttoresultat		13 501	11 007
Administrations och försäljningskostnader	2,3	-13 527	-10 459
Rörelseresultat		-26	548
Förlust vid försäljning av maskiner och inventarier		-	-42
Ränteintäkter		3 406	2 545
Räntekostnader		-8 454	-9 798
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-5 074	-6 747
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Erhållna koncernbidrag		5 070	6 746
		-4	-2
Skatt	4	0	0
Årets resultat		-4	-2

*Handwritten signatures and initials, including a large 'H' and 'SK'.*



Balansräkning. Moderbolaget	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>	<b>1</b>		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och inventarier	9	617	872
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i dotterbolag	11	243 055	243 055
Aktieägartillskott 2012	11	8 070	8 070
Aktieägartillskott 2013	11	8 474	-
Tidigare aktieägartillskott	11	30 510	30 510
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>290 109</u>	<u>281 635</u>
Summa anläggningstillgångar		290 725	282 507
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		199	-
Fordringar på dotterbolag		<u>187 430</u>	-
Summa omsättningstillgångar		187 629	
<u>Kassa och bank</u>		-533	15 652
Summa omsättningstillgångar		187 096	15 652
Summa tillgångar		<u><u>477 821</u></u>	<u><u>298 159</u></u>

<b>Eget kapital och skulder, Moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<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		43 717	43 718
Årets resultat		-4	-2
		<u>43 713</u>	<u>43 717</u>
Summa eget kapital		43 893	43 897
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till koncernbolag		191 959	12 081
Skuld valutatoppkontot			
Skulder till kreditinstitut	17	240 000	240 000
		<u>431 959</u>	<u>252 081</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		482	141
Skatteskuld		230	160
Övriga kortfristiga skulder		-	603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 258	1 276
		<u>1 969</u>	<u>2 181</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>477 821</u>	<u>298 159</u>
Ställda säkerheter	19	100	100
Ansvarsförbindelser	20	58	69

<b>Kassaflödesanalys, Moderbolaget</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4	-2
Realisationsresultat	-	-169
Avskrivningar	<u>267</u>	<u>248</u>
	263	78
Betald skatt	<u>70</u>	<u>-22</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<b>333</b>	<b>56</b>
Ökning +/- minskning av fordringar	-199	-
Ökning +/- minskning av rörelseskulder	<u>-282</u>	<u>-477</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u><b>-149</b></u>	<u><b>-422</b></u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnat aktieägartillskott	-8 474	-8 070
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11	-481
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-	-
Försäljning av anläggningstillgångar	-	<u>390</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u><b>-8 485</b></u>	<u><b>-8 161</b></u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållet aktieägartillskott	-	-
Förändring av koncernskulder	<u>47 079</u>	<u>2 842</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u><b>47 079</b></u>	<u><b>2 842</b></u>
Årets kassaflöde	38 447	-5 740
Likvida medel vid årets början	<u>15 652</u>	<u>21 392</u>
Likvida medel vid årets slut	<u><b>54 099</b></u>	<u><b>15 652</b></u>

*Handwritten signatures and initials, including "AB" and "sm".*

## Bokslutskommentarer

### Noter

#### Not 1 Redovisningsprinciper, koncernen och moderbolaget

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

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 sig. 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

Hyreskontrakt 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.

#### Koncerninterna intäkter och kostnader

Av intäkterna är 100 % (100 %) koncerninterna.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden.

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

<u>Koncernen</u>	2013	2012
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till		
Kvinnor	9	8
Män	3	3
Totalt	<u>12</u>	<u>11</u>
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 422	1 357
Övriga anställda	4 908	4 554
Totala löner och ersättningar	<u>6 330</u>	<u>5 911</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 300	1 879
Pensionskostnader, inklusive förändringar av posten "Avsatt till pensioner", varav för styrelse samt nuvarande och tidigare verkställande direktörer 173 (97 )	<u>1 664</u>	<u>1 191</u>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader för koncernen	10 293	8 981

I moderbolagets styrelse, Vd och företagsledning ingår fyra män.

#### Moderbolaget

Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till

*Handwritten signature and initials*



Kvinnor	8	4
Män	3	3
<b>Totalt</b>	<b>11</b>	<b>7</b>
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 422	1 357
Övriga anställda	3 736	2 897
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>5 158</b>	<b>4 254</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 856	1 507
Pensionskostnader, inklusive förändringar av posten "Avsatt till pensioner", varav för styrelse samt nuvarande och tidigare verkställande direktörer 173 ( 97 )	1 309	812
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>8 322</b>	<b>6 572</b>

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

#### Koncernen

Revision		
Ernst & Young AB	278	177
Österåkers kommun	-	75
	<b>278</b>	<b>252</b>
Andra uppdrag än revisionsuppdrag		
Ernst & Young AB		88
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>88</b>

#### Moderbolaget

Revision		
Ernst & Young AB	127	88
Österåkers kommun	-	75
	<b>127</b>	<b>163</b>
Andra uppdrag än revisionsuppdrag		
Ernst & Young AB		65
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>65</b>

### Not 4 Skatter och uppskjuten skatt

#### Koncernen

Skillnaden avser i huvudsak skillnaden mellan skattemässigt och redovisat värde på byggnader

Ingående balans	0	0
Årets förändring	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skattefordran avseende ackumulerade underskotts-  
avdrag samt skillnaden mellan skattemässigt och  
redovisat värde på byggnader

	Förändring av uppskjuten skatt	1 019	-
	Årets aktuella skatt	21	-3 473
		<u>1 040</u>	<u>-3 473</u>
	<u>Moderbolaget</u>		
	Förändring av uppskjuten skatt på koncernbidrag	-	-
<b>Not 5</b>	<b>Bostadsrätter</b>		
	<u>Koncernen</u>		
	Ingående anskaffningsvärde	209	209
	Årets förändringar		
	Årets försäljning	-	-
	Utgående anskaffningsvärde	<u>209</u>	<u>209</u>
<b>Not 6</b>	<b>Mark</b>		
	<u>Koncernen</u>		
	Ingående anskaffningsvärde	130 049	121 691
	Årets förändringar		
	Investering	40 603	8 358
	Överfört från pågående arbeten	-	-
	Försäljningar	<u>-11 256</u>	<u>-</u>
	Utgående anskaffningsvärde	159 397	130 049
	Ingående uppskrivningar	13 213	13 213
	Årets uppskrivningar	-	-
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-	-
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>13 213</u>	<u>13 213</u>
	Utgående bokfört värde	172 611	143 262
<b>Not 7</b>	<b>Markanläggningar</b>		
	<u>Koncernen</u>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 124	1 124
	Årets förändringar		
	Utgående anskaffningsvärde	<u>1 124</u>	<u>1 124</u>
	Ingående avskrivningar	469	413
	Årets förändringar		
	Avskrivningar	<u>56</u>	<u>56</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	525	469
	Utgående restvärde enligt plan	599	655
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader</b>		
	<u>Koncernen</u>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 584 379	2 434 901
	Årets förändringar		
	Investeringar	3 921	61 148
	Försäljningar / Utrangering	-5 973	-1 212
	Överfört från pågående ny- och ombyggnader	88 391	89 542
	Utgående anskaffningsvärde	<u>2 670 718</u>	<u>2 584 379</u>



Ingående avskrivningar	723 476	657 709
Årets förändringar		905
Investeringar		65 403
Avskrivningar	67 077	
Försäljningar Utrangering	-3 472	-541
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>787 081</u>	<u>723 476</u>
Ingående nedskrivningar	2 000	2 000
Årets förändringar		
Försäljning / Utrangering		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	1 881 637	1 858 903

**Not 9 Inventarier**

Koncernen

Ingående anskaffningsvärde	13 422	12 834
Årets förändringar		
Investeringar	190	978
Försäljningar och utrangeringar	-40	-390
Utgående anskaffningsvärde	<u>13 572</u>	<u>13 422</u>

Ingående avskrivningar	11 141	10 593
Årets förändringar		
Försäljningar och utrangeringar		-96
Avskrivningar	476	644
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>11 617</u>	<u>11 141</u>

Utgående restvärde enligt plan	1 955	2 281
--------------------------------	-------	-------

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	1 250	1 158
Årets förändringar		482
Investeringar	51	-390
Försäljningar och utrangeringar	-40	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 262</u>	<u>1 250</u>

Ingående avskrivningar	379	299
Årets förändringar		
Försäljningar och utrangeringar	-	-96
Avskrivningar	267	176
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>645</u>	<u>379</u>

Utgående restvärde enligt plan	617	871
--------------------------------	-----	-----

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnader**

Koncernen

Ingående anskaffningsvärde	62 956	111 422
Årets förändringar		
Investeringar	128 875	41 076
Försäljning	-	-
Överfört till färdigställda byggnader	-88 392	-89 542
Överfört till underhåll	-3 701	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>99 738</u>	<u>62 956</u>

Not 11	Aktier i dotterbolag	Antal aktier	Andel	Bokfört värde	Bokfört värde
				2013-12-31	2012-12-31
	Armada Bostäder AB 556374-9539 (Eget kapital 138 337 tkr) (Resultat före disp o skatt 8 619 tkr) Varav aktieägartillskott	175 000	100%	156 025  32 401	147 551  23 927
	Armada Kommunfastigheter AB 556791-2596 (Eget kapital 136 614 tkr) (Resultat före disp o skatt 2 532 tkr) Varav aktieägartillskott	175 000	100%	111 449  13 217	111 449  13 217
	Österåkers Exploaterings- fastigheter AB 556791-2588 (Eget kapital 46 834 tkr) (Resultat före disp o skatt -1 865 tkr) Varav aktieägartillskott	175 000	100%	19 580  1 436	19 580  1 436
	Österåkers Stadsnät AB 556378-2530 (Eget kapital 5 317 tkr) (Resultat före disp o skatt 320 tkr)	1 000	100%	<u>3 055</u> 290 109	<u>3 055</u> 281 635
	Dotterbolag ägda genom dotterbolagen Armada Bostäder AB, Österåkers Exploateringsfastigheter AB och Armada Kommunfastigheter AB				
	Armada Projektfastigheter AB 556508-3242 (Eget kapital 299 tkr) (Resultat före disp o skatt -214 tkr)	1 000	100%	100	100
	AB Åkers Kanal 556259-1874 (Eget kapital 5 957 tkr) (Resultat före disp o skatt 77 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 -680 tkr)	500	100%	50	50
	Armada Kanalfastigheter AB 556674-8371 (Eget kapital 100) (Resultat före disp o skatt -25 tkr)	1000	100%	100	100
	Armada Stenhagen AB			100	100

*[Handwritten signatures and initials]*

556701-7958  
(Eget kapital 353)  
(Resultat före disp o skatt 137 tkr)

Armada Centrumfastigheter AB 50  
556936-9597  
(Eget kapital 50)  
(Resultat före disp o skatt 17 tkr)

Armada Mellansjö 1000 100% 200 200  
556688-2022  
(Eget kapital 313)  
(Resultat före disp o skatt -194 tkr)

Samtliga bolag har sitt säte i Österåkers kommun

Not 12	<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	Antal andelar		
	<u>Koncernen</u>			
	Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	8	80	80
	Åkersberga Centrum AB		22 261	22 261
			<u>22 341</u>	<u>22 341</u>
<b>Not 13</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>			
	<u>Koncernen</u>			
	Ingående fordran		3 610	6 167
	Årets förändringar		-998	-2 557
	Utgående fordran		<u>2 612</u>	<u>3 610</u>
	Utgående bokförd fordran		2 612	3 610
<b>Not 14</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
	<u>Koncernen</u>			
	Intäkter bredband		1 107	61
	Förutbetalda driftkostnader		218	-
	Upplupna ränteintäkter		-	953
	Övrigt		2 954	-
			<u>4 278</u>	<u>1 014</u>
<b>Not 15</b>	<b>Eget kapital</b>			
	Aktiekapitalet utgörs av 150 aktier			
	<u>Koncernen</u>			
	<u>Bundet eget kapital</u>			
	<u>Aktiekapital</u>			
	Belopp vid årets ingång och utgång		150	150
	<u>Uppskrivningsfond</u>			
	Belopp vid årets ingång		13 211	13 211
	Årets uppskrivning		-	-
	Belopp vid årets utgång		<u>13 211</u>	<u>13 211</u>
	Totalt bundet eget kapital		13 361	13 361
	<u>Fritt eget kapital</u>			

	Belopp vid årets ingång	91 145	81 683
	Årets resultat	4 262	9 462
	Belopp vid årets utgång	<u>95 407</u>	<u>91 145</u>
	Summa eget kapital	108 768	104 506
	<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	43 717	43 718
	Årets resultat	-4	-2
	Belopp vid årets utgång	<u>43 713</u>	<u>43 717</u>
	Summa eget kapital	43 893	43 897
<b>Not 16</b>	<b>Avsättningar</b>		
	<u>Koncernen</u>		
	Avsatt till pensioner	2 100	2 218
<b>Not 17</b>	<b>Långfristiga skulder</b>		
	<u>Koncernen</u>		
	Av skulderna förfaller 2 183 580 (1 900 000) till betalning senare än fem år efter balansdagen.	2 183 580	2 073 923
	<u>Moderbolaget</u>		
	Av skulderna förfaller 240 000 (240 000) till betalning senare än fem år efter balansdagen.	240 000	240 000
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	<u>Koncernen</u>		
	Räntekostnader	3 704	4 789
	Förskottsbetalda hyror	32 504	9 876
	Semesterlöner	667	460
	Sociala avgifter	160	153
	Fjärrvärme, el, vatten	1 032	-839
	Övrigt	395	303
		<u>38 463</u>	<u>14 742</u>
	<u>Moderbolaget</u>		
	Räntekostnader	728	860
	Semesterlöner	417	300
	Sociala avgifter	112	116
		<u>1 258</u>	<u>1 276</u>
<b>Not 19</b>	<b>Ställda säkerheter</b>		

	<u>Koncernen</u>		
	<u>För egna skulder</u>		
	Avseende skulder till kreditinstitut		
	Fastighetsinteckningar	43 345	43 345
<b>Not 20</b>	<b>Ansvarsförbindelser</b>		
	<u>Koncernen</u>		
	Fastigo	100	100
	<u>Moderbolaget</u>		
	Fastigo	58	69

Österåker den 13 mars 2014



Lars Österlind  
Ordförande



Stellan Bennich  
1:e vice ordförande



Leif Pettersson  
2:e vice ordförande



Len Blomquist  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2014

**Ernst & Young AB**



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



## 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 2013

#### *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 revisionssed 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 2013 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 2013.

#### *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 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 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 mars 2014

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

## Till årsstämman i Armada Fastighets AB

Organisationsnummer 556120-8249

### Granskningsrapport för år 2013

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2013.

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 21 mars 2014



Bengt Ölin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Karl-Olof Nilsson

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor