

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

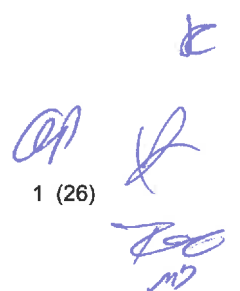
Styrelsen och verkställande direktören för Armada Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Moderföretaget	
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	14
Noter	17

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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



## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga aktier i Österåkers kommuns bolag med inriktning på fastighetsförvaltning och IT-infrastruktur. Bolaget har fyra dotterbolag. 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 bolag är helägda.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Österåkers Kommun, 212000-2890.  
Bolagets verksamhet bedrivs i Österåkers kommun.

Den ekonomiska valutaenheten i denna årsredovisning är upprättad i och anges som tusental kronor (tkr).

### Verksamheten under räkenskapsåret

#### Intäkter och resultat

##### Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 16 974 tkr (15 411 tkr). Resultatet före skatt uppgick till 425 tkr (5 376 tkr). Intäkterna härrör enbart från försäljning av administrativa tjänster inom koncernen.

##### Koncernen

Koncernens intäkter uppgick till 336 464 tkr (340 745 tkr)  
Resultat före skatt uppgick till 52 192 tkr (46 752 tkr)

Enligt Österåkers kommuns ägardirektiv ska Armadakoncernen ge en avkastning på totalt kapital på 3 % samt uppnå en soliditet på 6 %. För 2020 blev avkastningen på totalt kapital 2,8 % (2,9 %) och soliditeten 7,7 % (6,6 %). Rörelseresultatet blev något lägre samtidigt som balansomslutningen har ökat. I föl fanns större fastighetsförsäljningar som drog upp resultatet. Balansomslutningen ökar pga investeringar i Österåkers Stadsnät AB och byggandet av Multihallen. Soliditetsmålet för Armadakoncernen uppnås i år.

I koncernen har det skett flera strukturförändringar. Styrelsen tog ett beslut att minska antalet bolag i koncernen. Armada Mellansjö AB har fusionerats upp i sitt moderbolag Armada Kommunfastigheter AB. Armada Projektfastigheter har fusionerats upp i sitt moderbolag Armada Bostäder AB. Armada Stenhagen AB har fusionerats upp i Armada Kommunfastigheter AB. Koncernen består numera av 9 bolag.

Det har under året avyttrats några fastigheter. Täljö 2:8 har avyttrats från Österåkers Exploateringsfastigheter AB till Österåkers kommun. Fastigheten Tråsättra 1:94 har avyttrats från Armada Kommunfastigheter AB till BoKlok. Bolaget Tunadotter AB, med sin hotellfastighet och kontorslokaler, har avyttrats till Landia AB.

Driftkostnaderna inkl. administration i relation till kvadrater har minskat jämfört med föregående år till 485 kr/kvm (489 kr/kvm). Administrationskostnaderna har ökat till 102 kr/kvm (91 kr/kvm). Driftkostnader har gått ned pga mindre snö, mindre skador samt att förbrukning av el, vatten och avlopp har minskat. Omfattande renoveringar av badrum och kök efter större vattensador har aktiverats i enlighet med K3. Underhållskostnaden för koncernen har minskat, 105 kr/kvm (123 kr/kvm).

Vi har arbetat med flera projekt under året. Färdigställt ombyggnationen på Skärgårdsstadsskolan där det skapats nya klassrum, matsal, tillagningskök, lärararbetsplatser samt personalrum. Vi har slutfört ombyggnation av lekgårdar på Österskärsskolan och Röllingbyskolan. Taket på Sjökarbyskolan har renoverats och på Söras Simhall har vi lagt ny papp på taket. Byten av brandlarmansläggning har skett i skolan i Roslagskulla och i Sjökarbyskolan. I Sporthallen har det byggts om för att få in ytterligare två omklädningsrum i befintlig byggnad.

I bostadsfastigheterna har vi bytt tak och häng/stuprännor på Berga 11:67. På Runö 7:40 håller taket på att bytas både på bostadsfastigheterna samt på garagelängorna. Byte av fönster och balkongdörrar på Berga 11:60. Byte nytt passersystem för att skapa trygghet för våra hyresgäster på Tuna 3:84-3:85, Berga 6:321 och Berga 6:43. En lekställning har bytts ut på Berga 11:71. En omfattande renovering har skett av restaurangen på Tuna 3:84.

Vi har två stora nybyggen: Multihallen och ett särskilt boende på Ljusterö. Byggandet av Multihallen pågår för fullt. Markförstärkning och pålning är klart. Bottenplattan är färdiggjuten och stommontage pågår. På Ljusterö vid Mellansjö pågår byggnationen av särskilt boende med 10 platser.

Koncernens utestående lån till kreditinstitut har ökat och var på balansdagen 2 882 709 tkr (2 859 705 tkr), detta till följd av byggnationen av Multihallen. Den genomsnittliga räntesatsen på bankräntorna var 0,96 % (1,13 %). Samtliga av koncernens lån har kommunal borgen som säkerhet. Borgensavgiften ligger på 0,35 %.

Balansomslutningen har under året ökat från 3 132 031 tkr till 3 221 758 tkr, en ökning med 2,9 %. Trots ökade investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt har koncernen inte behövt ta upp några nya lån. Försäljningen av Tunadotter AB gav ett positivt kassaflöde. Nettoomsättningen har minskat från 340 745 tkr till 336 464 tkr vilken är en minskning med 1,3 %. En del av förklaringen är Österåkers Stadsnät AB som har minskat sina anslutningar när utbyggnaden av fiber minskar och bolaget går in i ett förvaltningskede. Försäljningen av Tunadotter AB bidrog till lägre koncernomsättning. Drifnettot för hela koncernen har ökat till 716 kr/kvm (649 kr/kvm).

Bolaget har ingen egen personal anställd för fastighetsskötsel. Bolaget har däremot anställda för uthyrning/förvaltning av bostadsfastigheterna.

#### **Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer**

Med en lånevolym på 2 883 000 tkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget väsentligt för koncernens resultat. På bokslutsdagen var den genomsnittliga räntesatsen exkl borgensavgift på hela låneportföljen 0,96 % (1,13 %). Andelen rörligt lån är 10% (15%). Vi har valt att binda flera lån när det varit gynnsamt låg ränta. Med en stor låneportfölj blir räntan viktig, om lånen som skall omförhandlas under 2021 gör det till 1%-enhet högre ränta ger det 4,3 mkr i ökade räntekostnader.

Om det inte sker några fastighetsförsäljningar kommer koncernen ta upp nya banklån för att finansiera byggandet av Multihallen och särskilt boende.

För att Armada Bostäder AB skall kunna bedriva affärsmässig verksamhet i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, är utfallet i hyresförhandlingarna viktiga. Förhandlingen för 2021 är klar och en höjning sker med 1,1 % från den 1 april. Förra året var ökningen 2,2 % från den 1 mars.

Nya räntebegränsningsregeln som kom under 2019 gör att räntor är avdragsgillt motsvarande 30 % av EBITDA. För bolag med lågt EBITDA och samtidigt stora lånevolym och höga räntekostnader blir basen för beskattning större. Eftersom Armada är högt belånad blir inte alla räntekostnader avdragsgilla (3,4 mkr), ökade skattekostnader blir 728 tkr.

Förbrukningsavgifterna är av väsentlighet för ett fastighetsbolag och här är trenderna i kraftmarknaden viktiga aspekter. Armadas portföljpris 2020 var snitt: 22 öre/kWh (ca 27,7 öre/kWh) och Spotpriset landade på samma nivå, medan priset var 10 öre lägre än det sk indexpriset på 32 öre, som är snittet av vad man kunna låsa priserna för under förvaltningsperioden.

## Väsentlig icke finansiell information

### Miljö

Armada är certifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001. En revision utfördes av miljöledningssystemen i maj månad utan avvikelser. Kommunen har satt miljömål som Armada följer. Det första övergripande målet var att sänka energiförbrukningen med 20 % från 2009 till 2020. Målet är uppfyllt och resultatet var strax under 25 % (beräknat på nyckeltal/kvm). Det nya målet är att sänka förbrukningen med 40 % från 2009 till 2030.

Vi arbetar med att utveckla vår hemsida så att våra hyresgäster via "Mina sidor" kan se mer information om sitt boende. De kan se sin hyresavi, skicka en felanmälan och se sina avtal. Vi har digitaliserat fordonstorget. Det gör att hyresgästerna kan söka p-platser digitalt och lägga beställningen direkt. Inom snar framtid kommer hyresgästen kunna använda sig av Mobilt Bankid för inloggning och signering av alla sina avtal. I dagsläget sker allt detta i pappersform.

Besiktningssprocessen är idag en omfattande process med mycket dokumentation i pappersform och mejl till flera parter. Genom att vi digitaliserar processen och all information finns i fastighetssystemet kan berörda parter hitta samma information på ett ställe. Tidigare energimodul har legat hos vår driftentreprenör. Under året har vi investerat i en egen energimodul för att få bättre kontroll och äga plattformen där vår information finns.

I miljörapporten för Armada Kommunfastigheter AB så ligger bostadspaviljongerna utanför miljöredovisningen och är inte inkluderad i energibokslutet. Anledningen till att man valt att inte redovisa bostadsmodulerna är att dessa saknar permanent bygglov. Förbrukningen för el har minskat med 2,5 % och värme har minskat med 2,3 %. Vattenförbrukningen har minskat med 16 %.

I miljörapporten för Armada Bostäder AB så ligger även här bostadsmodulerna utanför miljöredovisningen och är inte inkluderad i mediareporterna eller energibokslutet. Fastighetselen har minskat med 3 % för beståndet som ligger till grund för energibokslutet och förbrukningen av värme har minskat med 0,1%. Vattenförbrukningen har ökat med 6 %.

Armada har utifrån den i Österåkers kommuns antagna barn- och ungdomspolicy, prioriterat och fokuserat på uteområden för barn. I samband med planering för utbyte av uttjänt lekutrustning har vi tillsammans med skolan lyft frågan i deras elevråd eller i de fall det är en förskola har vi talat med förskolechefen för att få barnens perspektiv. Vi håller tillsammans med kommunens lokalföräldraravdelning på med en utredning om hur man med enklare åtgärder i form av duschväggar och insynskydd kan öka barnens rätt till trygghet i omklädningsrum som nyttjas för skolidrotten. På gårdarna vid bostadsfastigheterna byter vi kontinuerligt ut bak- och fallsand samt lekredskap. I år har vi bytt ut lekställningen på Berga 11:71.

### Övrigt

Kötiden i Armada bostadskö är ca fyra år och just nu står ca 4 600 i kö. Hyresbostäderna förmedlas idag via vår digitala kö. Kunderna kan aktivt söka lägenhet under hela på dygnet via mobil eller dator på Armadas hemsida, utöver att kunderna är välkomna till Armadas kontor. Vi har låg omsättning och avflyttningar i vårt bestånd.

	Not	2020	2019	2018	2017
<b>Flerårsöversikt koncernen*</b>	<b>27</b>				
Nettoomsättning (tkr)		336 464	340 745	330 630	322 660
Resultat efter finansiella poster (tkr)		52 192	46 752	14 382	9 714
Rörelsemarginal (%)		26,3%	26,2%	17,4%	16,1%
Avkastning på eget kapital (%)		21,1%	22,7%	8,5%	6,1%
Avkastning på totalt kapital (%)		2,8%	2,9%	1,8%	1,8%
Direktavkastning på det bokförda värdet		6,4%	5,8%	5,7%	5,9%
Balansomslutning (tkr)		3 221 758	3 132 031	3 166 870	3 034 629
Soliditet (%)		7,7%	6,6%	5,3%	5,2%
Antal anställda		13	12	12	12

	2020	2019	2018	2017
<b>Flerårsöversikt Moderföretaget*</b>				
Nettoomsättning (tkr)	16 974	15 411	15 876	16 171
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 294	-4 224	-4 194	-4 868
Rörelsemarginal (%)	-10,5%	-10,5%	-3,1%	-1,9%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,1%
Balansomslutning (tkr)	634 683	620 847	637 676	544 253
Soliditet (%)	7,5%	7,7%	6,9%	8,0%
Antal anställda	9	9	9	9

#### Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat 47 706 729

Årets resultat 858

**47 707 587**

i sin helhet överförs i ny räkning.

**Koncernens resultaträkning**

tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	333 383	337 845
Övriga rörelseintäkter		3 081	2 900
<b>Intäkter</b>		<b>336 464</b>	<b>340 745</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-112 406	-127 655
Underhåll		-28 068	-33 073
Fastighetsskatt		-4 953	-5 629
Avskrivningar		-90 123	-86 221
<b>Rörelsekostnader</b>		<b>-235 550</b>	<b>-252 578</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>100 914</b>	<b>88 167</b>
Administrations- och försäljningskostnader	2,4	-27 257	-24 457
Försäljning av fastigheter, inventarier och utrangering av komponent		14 794	25 505
<b>Rörelseresultat</b>		<b>88 451</b>	<b>89 215</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Förändring uppskrivning		1 278	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	105	194
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-37 642	-42 656
		<b>-36 259</b>	<b>-42 462</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>52 192</b>	<b>46 752</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>52 192</b>	<b>46 752</b>
Skatt på årets resultat	9	-8 933	-10 160
<b>Årets resultat</b>		<b>43 260</b>	<b>36 592</b>

**Koncernens balansräkning**

tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 606 234	2 603 331
Markanläggningar	11	67 568	261
Inventarier, verktyg och installationer	12	10 023	5 793
Pågående nyanläggningar	13	472 238	442 899
		<b>3 156 063</b>	<b>3 052 284</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	80	80
Uppskjuten skattefordran	9	44	1 504
Andra långfristiga fordringar		247	0
		<b>371</b>	<b>1 584</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 156 434</b>	<b>3 053 868</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 045	9 635
Skattefordran		329	1 453
Övriga fordringar		39 456	27 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 804	9 804
		<b>49 634</b>	<b>48 658</b>
<i>Kassa och bank</i>	23	15 690	29 505
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>65 324</b>	<b>78 163</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 221 758</b>	<b>3 132 031</b>

**Koncernens balansräkning**

tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	24	150	150
Annat eget kapital inklusive årets resultat		247 688	205 704
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<b>247 838</b>	<b>205 854</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse	18	1 380	1 444
Uppskjuten skatteskuld		7 862	4 540
		<b>9 242</b>	<b>5 984</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	2 152 535	2 125 756
		<b>2 152 535</b>	<b>2 125 756</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	730 174	733 948
Leverantörsskulder		57 268	36 231
Aktuell skatteskuld		0	7
Övriga skulder		3 198	5 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	21 503	18 395
		<b>812 143</b>	<b>794 437</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 221 758</b>	<b>3 132 031</b>

**Förändring av eget kapital**

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Totalt
Ingående balans 2019-01-01	150	169 113	169 263
Årets resultat	0	36 592	36 592
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>150</b>	<b>205 706</b>	<b>205 855</b>
Upplösning uppskrivningsfond	0	-1 278	-1 278
Årets resultat	0	43 260	43 260
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>150</b>	<b>247 688</b>	<b>247 838</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



**Koncernens kassaflödesanalys**

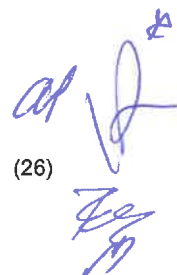
tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	23		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		52 192	46 752
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar, ned- och uppskrivningar		90 123	86 221
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier		-14 614	-25 505
Avsättningar		3 258	-77
		<b>130 959</b>	<b>107 391</b>
Betald inkomstskatt		-8 933	-10 417
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>122 026</b>	<b>96 974</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2 129	6 746
Förändring av rörelseskulder		21 353	-17 685
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>141 250</b>	<b>86 035</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-247 491	-139 473
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 061	39 765
Försäljning finansiella anläggningstillgångar		17 782	10 038
Investeringsbidrag		0	42 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-225 648</b>	<b>-47 670</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Lösen koncernintern skuld		47 580	0
Upptagna lån		25 003	90 000
Amortering av skuld		-2 000	-144 867
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>70 583</b>	<b>-54 867</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-13 814</b>	<b>-16 502</b>
Likvida medel vid årets början	23	29 504	46 006
Likvida medel vid årets slut	23	15 690	29 504

**Moderföretagets resultaträkning**

tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	16 974	15 411
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-11 499	-10 668
Övriga externa kostnader	2	-7 075	-6 061
Avskrivningar		-245	-297
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-1 846</b>	<b>-1 615</b>
Vinst avyttring maskiner / inventarier	12	62	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 784</b>	<b>-1 615</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		180	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 694	3 359
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 384	-5 968
<b>Räntenetto</b>		<b>-2 690</b>	<b>-2 609</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 294</b>	<b>-4 224</b>
Bokslutsdispositioner	8	4 719	9 600
<b>Resultat före skatt</b>		<b>425</b>	<b>5 376</b>
Skatt på årets resultat	9	-424	-1 181
<b>Årets resultat</b>		<b>1</b>	<b>4 196</b>

**Moderföretagets balansräkning**

tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	641	656
		<b>641</b>	<b>656</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14,15	294 171	294 171
		<b>294 171</b>	<b>294 171</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>294 812</b>	<b>294 827</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		329 110	305 819
Övriga fordringar		2 101	372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 843	0
		<b>333 054</b>	<b>306 190</b>
<i>Kassa och bank</i>	23	6 818	19 829
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>339 871</b>	<b>326 020</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>634 683</b>	<b>620 847</b>



**Moderföretagets balansräkning**

tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	150	150
Reservfond		30	30
		<b>180</b>	<b>180</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		47 707	43 511
Årets resultat		1	4 196
		<b>47 708</b>	<b>47 707</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 888</b>	<b>47 887</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	240 000	240 000
		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 176	834
Skulder till koncernföretag		342 457	328 522
Skatteskulder		875	910
Övriga skulder		201	1 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 087	1 586
		<b>346 795</b>	<b>332 960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>634 683</b>	<b>620 847</b>

**Förändring av eget kapital**

Moderföretaget	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2019-01-01	150	30	43 542	-31	43 691
Överföring resultat föregående år	0	0	-31	31	0
Årets resultat	0	0	0	4 196	4 196
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>43 511</b>	<b>4 196</b>	<b>47 887</b>
Överföring resultat föregående år	0	0	4 196	-4 196	0
Årets resultat	0	0	0	1	1
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>47 707</b>	<b>1</b>	<b>47 888</b>

**Moderföretagets kassaflödesanalys**

tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	23		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 294	-4 224
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		245	297
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier		-62	0
		<b>-4 111</b>	<b>-3 927</b>
Betald inkomstskatt		-389	-336
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-4 500</b>	<b>-4 263</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-27 043	-1 154
Förändring av rörelseskulder		13 801	-21 870
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-17 742</b>	<b>-27 287</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-379	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		210	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-169</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utbetald utdelning		180	0
Erhållna koncernbidrag		4 719	9 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 899</b>	<b>9 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-13 012</b>	<b>-17 687</b>
Likvida medel vid årets början	23	19 829	37 516
Likvida medel vid årets slut	23	6 818	19 829

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Bolaget är helägt av Österåkers kommun, säte Österåker, org nr 212000-2890 som upprättar koncernredovisning för den största koncernen som företaget ingår i som dotterföretag.

#### 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.

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

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

#### Låneutgifter

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### Leasingavtal

##### *Koncernen som leasetagare*

Koncernen är leasatagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen. Leasingkostnader och intäkter redovisas linjärt över leasingperioden.

I koncernen finns endast operationella leasingavtal.

#### Ersättningar till anställda

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

I koncernen finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Koncernens övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

#### 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.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

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

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

Byggnader	20-100 år
Byggnadsinventarier	5 år
Tillval	20-30 år
Markanläggningar	20-55 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför 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.

### Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar resultaträkningen i den period värdenedgången under bokfört värde påvisas. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### 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.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

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.

### 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.

### Redovisningsprinciper - Moderföretaget

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### 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.

### Likvida medel

Den del av koncernkontot som hänför sig till moderföretaget redovisas som företagets likvida medel.

### Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Ersätter tidigare "Poster inom linjen" och redovisas i not med hänvisning till ÄRL, K3-regelverket.



**Noter**

**Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	134 919	134 323	0	0
Hysesintäkter lokaler	174 374	170 814	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	5 294	5 239	0	0
Övrigt	21 876	30 370	0	0
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	16 974	15 411
	<b>336 464</b>	<b>340 746</b>	<b>16 974</b>	<b>15 411</b>

Hysesintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

**Not 2 Arvode till revisorer**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Ernst &amp; Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	487	317	225	160
Annan revisionsverksamhet	0	0	0	0
	<b>487</b>	<b>317</b>	<b>225</b>	<b>160</b>

**Not 3 Operationella leasingavtal**

Koncernen har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal:

För övrig information: Moderföretaget erhåller förvaltningsintäkter från övriga koncernbolag. Dessa är avsedda att täcka moderbolagets kostnader för förvaltning.

**Leasingavtal där företaget är leasegivare**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
<i>Lokaler</i>				
Inom 1 år	177 133	287 753	0	0
Senare än 2 år men inom 5 år	189 121	322 629	0	0
Senare än 5 år	8 061	34 833	0	0
	<b>374 315</b>	<b>645 215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncernen		Moderföretaget	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	1 532	129 874	0	0
<i>Garage och p-platser</i>	845	4 798	0	0

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

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

*Medelantalet anställda*

	2020		2019	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	9	33%	9	33%
Dotterföretag	4	25%	3	0%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>13</b>	<b>31%</b>	<b>12</b>	<b>33%</b>

*Löner och andra ersättningar*

	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderföretaget	6 950	5 058 (2 559)	6 658	4 112 (1 662)
Dotterföretag	2 497	1 137 (355)	1 592	840 (321)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>9 447</b>	<b>6 195</b> <b>(2 980)</b>	<b>8 250</b>	<b>4 952</b> <b>(1 859)</b>

Av moderföretagets pensionskostnader avser 305 (f.å. 295) gruppen styrelse och VD.

Av koncernens pensionskostnader avser 305 (f.å. 295) gruppen styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelat mellan styrelseledamöter och VD resp. övriga anställda.

	2020		2019	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda
Moderföretaget	1 671	5 279	1 640	5 018
Dotterföretag	0	2 358	0	1 633
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 671</b>	<b>7 637</b>	<b>1 640</b>	<b>6 651</b>

Bolaget har inte utbetalat någon tantiem i år eller fg år.

Andelen kvinnor i ledande befattning är 67% (67%)

Andelen kvinnor i moderbolagets styrelse är 25% (25%).

**Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Andel av årets totala försäljning till andra företag inom koncernen	5%	5%	100%	100%
Belopp av årets totala försäljning till andra företag inom koncernen	19 363	16 708	16 974	15 411

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

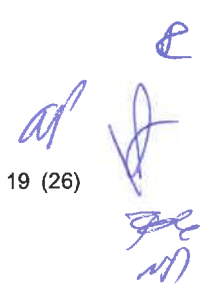
	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter från koncernföretag			3 694	3 359
Övriga ränteintäkter	105	194	0	0
	<b>105</b>	<b>194</b>	<b>3 694</b>	<b>3 359</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader till koncernföretag			3 766	3 348
Övriga räntekostnader	27 632	32 322	1 781	1 781
Borgensavgift till Österåkers kommun	10 010	10 334	840	840
	<b>37 642</b>	<b>42 656</b>	<b>6 387</b>	<b>5 968</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	Moderföretaget	
	2020	2019
Erhållet koncernbidrag	4 719	9 600
	<b>4 719</b>	<b>9 600</b>



**Not 9 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	5 663	9 307	424	1 181
Justering avseende tidigare år	-15	171	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 285	682	0	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>8 933</b>	<b>10 160</b>	<b>424</b>	<b>1 181</b>
<b>Genomsnittlig effektiv skattesats</b>	<b>17,1%</b>	<b>21,7%</b>	<b>99,8%</b>	<b>22,0%</b>

**Avstämning av effektiv skattesats**

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>52 192</b>	<b>46 752</b>	<b>425</b>	<b>5 376</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %)	11 169	10 005	91	1 151
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Bokföringsmässiga avskrivningar	18 167	16 903	0	0
Skattemässiga avskrivningar	-18 887	-17 479	0	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	13	0	0	0
Ej avdragsgill nedskrivning	-1 070	0	0	0
Koncernmässig avskrivning förvärv	193	0	0	0
Försäljning dotterbolag	120	0	0	0
Aktieutdelning	1 087	0	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	11	253	0	30
Utnyttjat underskottsavdrag	-659	-1 700	0	0
Ej avdragsgilla räntor	728	0	372	0
Justering avs tidigare år	-15	166	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-3 286	503	-39	0
Förändring uppskjuten skattefordran / skatteskuld	1 362	1 509	0	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>8 933</b>	<b>10 160</b>	<b>424</b>	<b>1 181</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>17,1%</b>	<b>21,7%</b>	<b>99,7%</b>	<b>22,0%</b>

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran*

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	44	1 504	0	0
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>44</b>	<b>1 504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I nedanstående tabell specificeras förändringen av uppskjuten skattefordran.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 504	1 942	-	-
Uppskjuten skattefordran i sålt bolag	-1 504	-	-	-
Övrig förändring	44	-438	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44</b>	<b>1 504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Upplysningar om uppskjuten skatteskuld*

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	3 369	1 952	0	0
Skattemässig förändring periodiseringsfonder	4 493	2 588	0	0
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>7 862</b>	<b>4 540</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I nedanstående tabell specificeras förändringen av uppskjuten skatteskuld.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 540	3 344	0	0
Tillkommande	3 322	1 196	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 862</b>	<b>4 540</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 822 340	3 695 714	0	0
Årets anskaffningar	6 281	10 328	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-74 512	-31 323	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	135 365	147 621	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 889 474</b>	<b>3 822 340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-1 224 219	-1 157 221	0	0
Försäljningar/utrangeringar	16 153	14 279	0	0
Årets avskrivningar	-87 106	-81 277	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 295 172</b>	<b>-1 224 219</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående uppskrivningar	13 211	13 211	0	0
Återförd uppskrivning såld mark	-1 278	0	-	-
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>11 933</b>	<b>13 211</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	-8 000	-8 000	0	0
Återförda nedskrivningar	8 000	0	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-8 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 606 235</b>	<b>2 603 332</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Redovisat värde	2 606 235	2 603 332	0	0
Verkligt värde	4 248 124	4 104 899	0	0

**Beräkning av verkligt värde**

Koncernen 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. För markfastigheter planlagda att exploateras göres en uppskattning om byggtotala ytan multiplicerat med ett scabloniserat värde för värdering.

**Not 11 Markanläggningar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 124	1 124	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	68 277	0		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 401</b>	<b>1 124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-863	-807	0	0
Årets avskrivningar	-970	-56	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 833</b>	<b>-863</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 568</b>	<b>261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 252	15 279	2 081	2 081
Årets anskaffningar	5 010	3 973	379	0
Försäljningar/utrangeringar	-330	0	-330	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 932</b>	<b>19 252</b>	<b>2 130</b>	<b>2 081</b>
Ingående avskrivningar	-13 458	-12 925	-1 425	-1 128
Försäljningar/utrangeringar	181	0	181	0
Årets avskrivningar	-631	-533	-245	-297
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 908</b>	<b>-13 458</b>	<b>-1 489</b>	<b>-1 425</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 024</b>	<b>5 793</b>	<b>641</b>	<b>656</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	442 899	508 919	0	0
Investeringar	237 724	125 172	0	0
Utbetalt från försäkringsbolag	-4 742	1 700	0	0
Överfört till byggnader	-135 365	-147 621	0	0
Överfört till markanläggning	-68 278	0	0	0
Omklassificeringar	0	-45 271	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>472 238</b>	<b>442 899</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 171	294 171
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>294 171</b>	<b>294 171</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>294 171</b>	<b>294 171</b>

**Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Org.nr.</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Armada Bostäder AB	556374-9539	175 000	160 087
Armada Kommunfastigheter AB	556791-2596	175 000	111 449
Österåkers Exploateringsfastigheter AB	556791-2588	175 000	19 580
Österåkers Stadsnät AB	556378-2530	1 000	3 055
			<b>294 171</b>

Alla bolagen har sitt säte i Österåker. Kapital- och ägarandelen är 100% i samtliga bolag.

**Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna intäkter	282	2 016	0	0
Förutbetalda driftskostnader	107	184	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	1 843	0	1 843	0
Övriga förutbetalda kostnader	2 572	7 908	0	0
	<b>4 804</b>	<b>10 108</b>	<b>1 843</b>	<b>0</b>

**Not 18 Avsättningar**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	1 444	1 521	0	0
Under året ianspråktagna belopp	-64	-77	0	0
	<b>1 380</b>	<b>1 444</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ovan pension till arbetstagare är fastställd enligt prognos av KPA och sker i enlighet med Lag om tryggnad av pensionsutfästelse. Totala avsättningen tryggas av Tryggandelagen.

**Not 19 Långfristiga skulder och kortfristiga skulder**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Förfaller inom 1 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	680 156	708 946	0	0
Utnyttjad checkkredit	50 018	25 003		
	<b>730 174</b>	<b>733 949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	2 152 535	2 125 757	240 000	240 000
Skulder till koncernföretag	0	0	0	0
	<b>2 152 535</b>	<b>2 125 757</b>	<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	1 060	959	881	759
Upplupna sociala avgifter	249	210	177	168
Upplupna räntekostnader	2 589	2 004	5	5
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	1 011	879	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	11 074	10 918	0	0
Övrigt	5 518	3 680	1 024	654
	<b>21 503</b>	<b>18 650</b>	<b>2 087</b>	<b>1 586</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</b>				
Företagsinteckningar	0	0	0	0
Fastighetsinteckningar	136 648	136 648	0	0
	<b>136 648</b>	<b>136 648</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 22 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Fastigo	154	165	106	133
	<b>154</b>	<b>165</b>	<b>106</b>	<b>133</b>

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

**Not 23 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassamedel	8 872	3 265	6 818	19 829
Tillgodohavande på koncernkonto	6 818	26 240	0	0
	<b>15 690</b>	<b>29 505</b>	<b>6 818</b>	<b>19 829</b>

**Not 24 Antal aktier**

	2020-12-31	2019-12-31
Kvotvärde	1000	1000
Antal	150	150



**Not 25 Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	47 706 729
Årets resultat	858
	<b>47 707 587</b>

i sin helhet överförs i ny räkning.

**Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Coronapandemin har efter balansdagen inte haft någon större påverkan på företagets verksamhet.

**Not 27 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*

Resultatet efter finanssella poster i relation till eget kapital.

*Avkastning på totalt kapital*

Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i relation till det totala kapitalet (balansomslutningen).

*Direktavkastning på bokfört värde*

Rörelseresultatet exkl avskrivningar och fastighetsförärljningar i relation till det bokförda värdet på fastigheter och fiberanläggning.

*Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Österåker den 26 mars 2021



Sören Karlsson  
Ordförande



Magnus Hultgren  
1:e vice ordförande



Anders Pettersson  
2:e vice ordförande



Björn Molin



Isabelle Ankarfjärd Jäger



Rosita Olsson-Palmberg



Bengt Svensson



Pontus Löfstrand



Mikael Dahlberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 mars 2021  
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Armada Fastighets AB för år 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Armada Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Armada Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Armada Fastighets AB för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Armada Fastighets AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Viika tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 185.106.xxx.xxx

2021-03-30 12:18:50Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Till årsstämman i Armada Fastighets AB  
Organisationsnummer 556120-8249

### **Granskningsrapport för år 2020**

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2020.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.


Lekmannarevisornas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Österåker den 7/4 2021



Bengt Olin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Ann-Katrin Flodén

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor