

Årsredovisning och koncernredovisning Armada Fastighets AB

Org.nr 556120-8249

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning och koncernredovisning

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

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Moderföretaget	
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	12
Noter	16

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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



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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

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

Intäkter och resultat

Koncernen

Koncernens intäkter uppgick till 298 153 tkr (279 717 tkr)

Resultat före skatt uppgick till en vinst på 26 805 tkr (3 222 tkr)

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 12 030 tkr (13 768 tkr). Resultatet före skatt uppgick till -4 252 tkr (-5 074 tkr). Intäkterna härrör enbart från försäljning av administrativa tjänster inom koncernen. Aktieägartillskott har skett med 4063 tkr (8474 tkr) till dotterbolaget Armada Bostäder AB.

Koncernen

Koncernens totala utestående lån var på balansdagen 2 262 418 tkr (2 183 580 tkr). Den genomsnittliga räntesatsen var för år 2014 1,39 % (1,67 %). Merparten av koncernens lån har kommunala borgen som ställd säkerhet.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till +26,0 mkr. Driftkostnaderna i relation till den uthyrningsbara ytan har minskat till 447 kr/kvm, jämfört med 547 kr/kvm under 2013.

Direktavkastningen (rörelseresultatet före avskrivningar) på det bokförda värdet uppgick till 6,8 %, jämfört med 5,8 % under 2013. Avkastningen på totalt kapital uppgick till 2,6 %, motsvarande 2013 var 2,3 %. Synlig soliditet vid utgången av året är 5,2 %, för ett år sedan 4,6 %. Rörelseresultatet har förbättrats jämfört med föregående, beroende på ökade hyresintäkter och minskade förbrukningskostnader, främst för uppvärmning. Kostnaderna för underhåll har ökat något och uppgick 2014 till 141 kr/kvm jämfört med 136 kr/kvm under 2013, huvudsakliga anledningen är ökat takunderhåll samt underhåll av Söraskolans kök. Vädret orsakade också under året en del skador i form av översvämningar och läckage.

Balansomslutningen har ökat med anledning av fastighetsförvärv, aktiverade om- och nybyggnationer samt nya lån. Borgensavgiften ligger kvar på 0,35 %, trots räntesänkningar i marknaden. De gynnsamma marknadsräntorna har gjort att Armada tagit tillfället i akt att säkra framtida räntekostnader till skillnad mot tidigare år.

Koncernredovisningen och årsredovisningen upprättas för första gången enligt K3, då koncernen och moderföretaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3)

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

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

Genom ett direktiv från ägaren skall Armada bolagen bygga ca 500 nya hyreslägenheter inom de närmaste åren. Undersökning hur detta bör ske för att uppnå kvalité till ett bra pris.

Nyproduktion innebär att skulderna ökar och därmed balansomslutningen vilket gör att dagens satta avkastnings- och soliditetskrav från ägaren kan bli svåra att uppnå.

Ytterligare en risk är att hyresförhandlingar inte vinner lag för de ekonomiska behov som koncernens allmännyttiga företag har för att det skall anses drivas med affärsmässighet och i enlighet med lagen om allmännyttiga bostadsföretag.

Väsentlig icke-finansiell information

Armada koncernen kommer att fortsätta sitt strategiska miljöarbete enligt certifiering ISO14001, bland annat med ett arbete att konvertera viss utelysning till ledelysning.

Det pågår en långsiktig planering för att ta fram planer för nyproduktion av hyresrätter. Kommunen har uppdragit Armada att bygga 500 lägenheter fram till 2019.

Det är kö till samtliga lägenheter. Kötiden varierar beroende på storlek och hyra, dock är det ett par års kötid på samtliga lägenheter. Hyresbostäderna förmedlas idag via vår digitala kö. Kunderna kan aktivt söka lägenhet under hela på dygnet via mobil eller dator, utöver att kunderna är välkomna till Armadas kontor.

Ägarförhållanden

Boalget är helägt av Österåkers kommun.

	NOT 28	2014	2013	2012
Flerårsöversikt koncernen*				
Nettoomsättning (tkr)		298 153	279 717	269 476
Resultat efter finansiella poster (tkr)		26 805	3 196	12 934
Rörelsemarginal (%)		20,9%	16,4%	24,0%
Avkastning på eget kapital (%)		20,8%	2,9%	12,0%
Avkastning på totalt kapital (%)		2,6%	2,3%	2,9%
Balansomslutning (tkr)		2 469 295	2 370 469	2 237 563
Soliditet (%)		5,2%	4,6%	4,6%
Antal anställda		11	12	11

	2014	2013	2012
Flerårsöversikt Moderföretaget*			
Nettoomsättning (tkr)	12 030	13 768	11 255
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 252	-5 074	-6 747
Rörelsemarginal (%)	3,5%	-0,2%	4,9%
Avkastning på totalt kapital (%)	0,1%	0,0%	0,2%
Balansomslutning (tkr)	511 364	477 822	298 159
Soliditet (%)	8,6%	9,2%	14,7%
Antal anställda	7	8	7

* Jämförelsetalen för året 2012 har inte räknats om vid byte av redovisningsprincip.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	43 713
Årets resultat	0
	43 713
disponeras så att	
i ny räkning överföres	43 713
	43 713

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	296 182	278 928
Övriga rörelseintäkter		1 971	789
Intäkter		298 153	279 717
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-102 907	-106 444
Underhåll		-35 678	-33 875
Fastighetsskatt		-4 486	-3 682
Avskrivningar		-78 263	-67 636
Rörelsekostnader		-221 334	-211 637
Bruttoresultat		76 819	68 080
Administrations- och försäljningskostnader	2,3,4	-17 498	-19 499
Försäljning av fastigheter		3 106	-2 580
Rörelseresultat		62 427	46 001
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 696	3 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-39 318	-46 621
		-35 622	-42 805
Resultat efter finansiella poster		26 805	3 196
Skatt på årets resultat	9	-5 853	1 040
Årets resultat		20 953	4 236

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 080 697	2 054 248
Markanläggningar	11	542	599
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 305	1 955
Pågående nyanläggningar	13	208 653	99 738
		2 292 197	2 156 540
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	22 550	22 550
Uppskjuten skattefordran	9	2 161	2 612
Andra långfristiga fordringar	17	92 414	100 850
		117 125	126 012
Summa anläggningstillgångar		2 409 322	2 282 552
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 491	5 744
Övriga fordringar		22 178	23 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	13 643	4 278
		40 313	33 045
<i>Kassa och bank</i>	19	19 661	54 872
Summa omsättningstillgångar		59 974	87 917
SUMMA TILLGÅNGAR		2 469 296	2 370 469

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	150	150
Annat eget kapital inklusive årets resultat		128 997	108 618
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		129 147	108 768
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	1 924	2 100
Uppskjuten skatteskuld		770	0
		2 694	2 100
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	1 818 210	2 183 580
Övriga skulder		53	0
		1 818 263	2 183 580
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		444 208	0
Leverantörsskulder		56 065	36 889
Övriga skulder		1 795	670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	17 125	38 463
		519 192	76 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 469 296	2 370 469
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	24	149 448	158 830
Ansvarsförbindelser	25	123	58

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	26		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		26 805	3 196
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		78 263	67 635
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier		0	2 580
Avsättningar		593	-118
		105 661	73 293
Betald inkomstskatt		-5 853	1 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		99 808	74 333
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-7 265	-9 247
Förändring av rörelseskulder		444 170	19 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten		536 713	84 190
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-220 611	-158 671
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 690	0
Förvärv av finansiella tillgångar		8 887	-32
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-205 034	-158 703
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		-361 757	112 432
Amortering av skuld		-3 560	-2 775
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-365 317	109 657
Årets kassaflöde		-33 638	35 144
Likvida medel vid årets början	27	54 872	19 728
Likvida medel vid årets slut	27	19 661	54 872

Moderföretagets resultaträkning

tkr	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	12 030	13 768
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-6 361	-8 544
Övriga externa kostnader	2,3	-4 963	-4 983
Avskrivningar		-279	-267
Bruttoresultat		427	-26
Förlust avyttring maskiner / inventarier	12	-2	0
Rörelseresultat		425	-26
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 040	3 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 717	-8 454
		-4 677	-5 048
Resultat efter finansiella poster		-4 252	-5 074
Bokslutsdispositioner	8	4 252	5 070
Resultat före skatt		0	-4
Skatt på årets resultat	9	0	0
Årets resultat		0	-4

208
dh

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	903	617
		903	617
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14,15	294 171	290 109
		294 171	290 109
Summa anläggningstillgångar		295 074	290 726
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		197 413	187 430
Övriga fordringar		125	199
		197 538	187 629
<i>Kassa och bank</i>	19	18 752	-533
Summa omsättningstillgångar		216 290	187 096
SUMMA TILLGÅNGAR		511 364	477 822

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (150 aktier)		150	150
Reservfond		30	30
		180	180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		43 713	43 717
Årets resultat		0	-4
		43 713	43 713
		43 893	43 893
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	240 000	240 000
		240 000	240 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		287	482
Skulder till koncernföretag		226 014	191 959
Aktuella skatteskulder		53	230
Övriga skulder		658	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	459	1 258
		227 471	193 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		511 364	477 822
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	24	100	100
Ansvarsförbindelser	25	106	58

Moderföretagets kassaflödesanalys

tkr	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	26		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		0	-4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		279	267
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier		-2	0
		277	263
Betald inkomstskatt		593	70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		870	333
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		844	-199
Förändring av rörelseskulder		-334	-282
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 380	-148
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Lämnat aktieägartillskott		-4 063	-8 474
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-476	-11
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 539	-8 485
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Skuld till koncernföretag		24 068	47 079
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		24 068	47 079
Årets kassaflöde		20 909	38 446
Likvida medel vid årets början	27	54 099	15 652
Likvida medel vid årets slut	27	18 752	54 099

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).

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången koncernen och moderföretaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernen och moderföretaget tillämpade tidigare Bokföringsnämndens allmänna råd.

För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Komponentredovisning

I samband med övergången till K3 har materiella anläggningstillgångar delats upp på komponenter när förbrukningen av tillgången förväntas vara väsentlig. Vid tillämpning av K3 och komponentavskrivning har avskrivningarna ökat för koncernen med 27 tkr. Vid komponentmetoden aktiveras även utgifter för utbyten av komponenter när det förbättrar anläggningens framtida nytta i relation till situationen innan insatsen gjordes även om ursprungligt skick inte förbättras, vilket är en skillnad mot tidigare princip. Detta har medfört att redovisat värde för materiella anläggningstillgångar har minskat med 27 tkr.

Specifikation av korrigeringar som redovisas direkt mot eget kapital

Huvudregeln vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) är att principerna ska tillämpas retroaktivt. Detta innebär att de korrigeringar som skett av den utgående balansen 2012-12-31 redovisas direkt mot eget kapital enligt nedan:

	Aktiekapital	Övr. tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Totalt
Koncernen				
Utgående eget kapital 2012-12-31 enligt fastställd balansräkning	150	0	104 356	104 506
<i>Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1</i>				
Ingående eget kapital 2013-01-01 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	150	0	104 356	104 506

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

	Aktiekapital	Övr. tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Totalt
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	150	0	108 618	108 768
T.ex. Avskrivningar	0	0	-27	-27
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	150	0	108 591	108 741

Moderföretaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat	Årets resultat	Totalt
----------------	--------------	------------	------------	----------------	--------

Utgående eget kapital 2012-12-31 enligt	150	30	43 718	-2	43 896
<i>Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3)</i>					
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	0	0
Ingående eget kapital 2013-01-01 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	150	30	43 718	-2	43 896
Total effekt på eget kapital till följd av övergång till BFNAR 2012:1 (K3) per 2012-01-01			-27		

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat	Årets resultat	
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	150	30	43 717	-4	43 893
Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3), enligt ovan	0	0	0	0	0
<i>Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)</i>					
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	150	30	43 717	-4	43 893

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.

Minoritetens andel av årets resultat redovisas direkt i anslutning till Årets resultat samt att eget kapital som hänför sig till minoriteten återfinns på en separat rad i koncernens egna kapital.

Bolaget är helägt av Österåkers kommun.

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.

Hyresintäkterna 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 leasetagare 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

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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen 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.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när 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 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 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.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	119 144	113 554	0	0
Hysesintäkter lokaler	161 476	155 985	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	4 383	3 213	0	0
Övrigt	13 150	6 176		
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	12 030	13 768
	298 153	278 928	12 030	13 768

Hysesintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	211	210	76	127
Annan revisionsverksamhet	253	68	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
	464	278	76	127

Not 3 Operationella leasingavtal

Moderföretaget och koncernen har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal: Moderföretaget erhåller förvaltningsintäkter från övriga koncernbolag. Dessa är avsedda att täcka moderbolagets kostnader för förvaltning. Intäkterna redovisas nedan för moderbolaget.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Framtida minimileaseavgifter avseende ej				

uppsägningsbara operationella
leasingavtal:

Lokaler

Inom 1 år	160 769	159 069	0	0
Senare än 1 år men inom 5 år	323 449	455 599	0	0
Senare än 5 år	6 293	8 390	0	0
	490 511	623 058	0	0

	Antal kontrakt	Koncernen Kontrakts- värde	Antal kontrakt	Moderföretaget Kontrakts- värde
Bostäder	1 530	118 920	-	-
Garage och p-platser	1 142	4 383	-	-

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

	2014		2013	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	7	18%	8	25%
Dotterföretag	4	0%	4	0%
Koncernen totalt	11	0%	12	0%

Löner och andra ersättningar

	2014		2013	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)
Moderföretaget	4 465	1 973 (639)	5 158	3 165 (1 309)
Dotterföretag	1 850	1 630 (477)	1 172	799 (355)
Koncernen totalt	6 315	3 603 (1 116)	6 330	3 964 (1 664)

Av Moderföretagets pensionskostnader avser 362 (f.å. 173) gruppen styrelse och VD.

Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 314 (f.å. 317).

Av Koncernens pensionskostnader avser 362 (f.å. 173) gruppen styrelse och VD.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 314 (f.å. 317).

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

2014

2013

	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda
Moderföretaget	1 464	3 001	1 422	3 736
Dotterföretag	0	1 850	0	1 172
Koncernen totalt	1 464	4 851	1 422	4 908

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%

Avgångsvederlag

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 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

Moderföretaget	
2014	2013
100%	100%

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	3 034	3 398
Övriga ränteintäkter	3 696	3 816	6	8
	3 696	3 816	3 040	3 406

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader till koncernföretag	0	0	3 203	3 218
Övriga räntekostnader	39 318	46 621	4 514	5 236
	39 318	46 621	7 716	8 454

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2014	2013
Erhållet koncernbidrag	4 252	5 070
	4 252	5 070

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt	5 195	-21	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	658	-1 019	0	0
Summa redovisad skatt	5 853	-1 040	0	0
Genomsnittlig effektiv skattesats	21,8%	-	-	-

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	26 807	3 222	0	-4
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	5 898	709	0	-1
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	17 218	13 724	0	0
Ej avdragsgill nedskrivning	-669	-280	0	0
Uppskjuten skatt	169	0	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	168	56	0	0
Utnyttjat underskottsavdrag	-1 553	-1 364	0	1
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-14 611	-13 851	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-767	-34	0	0
Redovisad skatt	5 853	-1 040	0	0
 Effektiv skattesats	 21,8%	 -	 -	 -

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjuten skattefordran	770	-1 019	-	-
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	770	-1 019	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	770	-1 019	-	-

I nedanstående tabell specificeras förändringen av uppskjuten skattefordran:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 612	3 610	-	-
Avgående	-451	-998	-	-
Utgående redovisat värde	2 161	2 612	-	-

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 830 114	2 714 428	-	-
Årets anskaffningar	40 502	44 524	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-4 625	-17 229	-	-
Överfört från pågående nyanläggningar	66 294	88 391	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 932 285	2 830 114	-	-
Ingående avskrivningar	-787 081	-723 476	-	-
Försäljningar/utrangeringar	1 600	3 472	-	-
Årets avskrivningar	-69 319	-67 077	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-854 800	-787 081	-	-
Ingående uppskrivningar	13 213	13 213	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	13 213	13 213	-	-
Ingående nedskrivningar	-2 000	-2 000	-	-
Årets nedskrivningar	-8 000	0	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 000	-2 000	-	-

nedskrivningar

Utgående redovisat värde	2 080 698	2 054 246	-	-
---------------------------------	------------------	------------------	---	---

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2014-12-31	2014-12-31
Redovisat värde	2 080 698	-
Verkligt värde	3 146 881	-

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	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 124	1 124	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 124	1 124	-	-
Ingående avskrivningar	-525	-469	-	-
Årets avskrivningar	-56	-56	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-581	-525	-	-
Utgående redovisat värde	543	599	-	-

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 572	13 422	1 262	1 250
Årets anskaffningar	786	190	697	51
Försäljningar/utrangeringar	-325	-40	-272	-40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 034	13 572	1 686	1 262
Ingående avskrivningar	-11 617	-11 141	-645	-379
Försäljningar/utrangeringar	343	0	140	0
Årets avskrivningar	-455	-476	-278	-267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 729	-11 617	-783	-645
Utgående redovisat värde	2 305	1 955	903	617

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 738	62 956	-	-
Investeringar	176 151	128 875	-	-

Överfört till byggnader	-67 154	-88 392	-	-
Överfört till underhåll	-81	-3 701	-	-
Utgående redovisat värde	208 654	99 738	-	-

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	290 108	281 635
Årets anskaffningar	4 063	8 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 171	290 109
Utgående redovisat värde	294 171	290 109

Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Armada Bostäder AB	100%	100%	175 000	160 087
Armada Kommunfastigheter AB	100%	100%	175 000	111 449
Österåkers Exploateringsfastigheter AB	100%	100%	175 000	19 580
Österåkers Stadsnät AB	100%	100%	1 000	3 055
				294 171

	Org.nr.	Säte
Armada Bostäder AB	556374-9539	Österåker
Armada Kommunfastigheter AB	556791-2596	Österåker
Österåkers Exploateringsfastigheter AB	556791-2588	Österåker
Österåkers Stadsnät AB	556378-2530	Österåker

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>				
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80	-	-
Andelar i Åkersberga Centrum AB	22 261	22 261	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	209	209	-	-
Utgående redovisat värde	22 550	22 550	-	-

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 850	100 825	-	-
Tillkommande fordringar	0	25	-	-
Amorteringar, avgående fordringar	-8 436	0	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 414	100 850	-	-
Utgående redovisat värde	92 414	100 850	-	-

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Föutbetalda driftskostnader	433	2 238	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	12 277	1 107	-	-
	13 643	4 278	-	-

Not 19 Kassa och bank

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kassamedel	19 661	0	18 752	-533
Kortfristiga likvida placeringar	0	54 872	0	0
	19 661	54 872	18 752	-533

Not 20 Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets-intresse	Totalt
<i>Fastställd Utgående balans 2013-12-31</i>	150	0	108 618		108 741
<i>Total effekt till följd av övergång till BFNAR 2012:1 (K3) per 2012-01-01</i>			-27		
Ingående balans 2014-01-01	150	0	108 591	0	108 741
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Omräkningsdifferenser	0	0	-547	0	-547
Årets resultat	0	0	20 953	0	20 953
Utgående balans 2014-12-31	150	0	128 997	0	129 147

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2014-01-01	150	30	43 717	-4	43 893
Överföring resultat föregående år	0	0	-4	4	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Årets resultat	0	0	0	0	0
Utgående balans 2014-12-31	150	30	43 713	0	43 893

Not 21 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	2 100	2 218	-	-
Under året ianspråktaga belopp	-176	-118	-	-
	1 924	2 100	-	-

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 22 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter				

balansdagen

Skulder till kreditinstitut	1 818 210	2 183 580	240 000	240 000
Skulder till koncernföretag	-	-	226 014	191 959
	1 818 210	2 183 580	466 014	431 959

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna semesterlöner	557	667	348	417
Upplupna sociala avgifter	159	160	110	112
Upplupna räntekostnader	2 840	3 704	0	728
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	968	1 032	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	12 083	32 504	0	0
Övrigt	519	395	0	0
	17 125	38 463	459	1 257

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Företagsinteckningar	100	100	100	100
Fastighetsinteckningar	149 348	158 730	0	0
	149 448	158 830	100	100

Not 25 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Övriga ansvarsförbindelser				
Fastigo	123	58	106	27
	123	58	106	27

Garantibeloppet är framräknat av Fastigo och meddelat enligt § 21 i stadgarna.
Beloppet motsvarar 2 % av årslönesumman 2013 som angivits hos Fastigo.

Not 26 Betalda räntor och erhållen utdelning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Erhållen ränta	3 696	3 816	3 040	3 406
Erlagd ränta	-39 318	-46 621	-7 717	-8 454

Not 27 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Kassamedel	910	0	0	0
Tillgodohavande på koncernkonto	18752	0	18752	-533
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	0	54872	0	0
	19 661	54 872	18 752	-533

Not 28 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet i relation till det totala kapitalet (balansomslutningen).

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Österåker den 17 mars 2015



Lars Österlind
Ordförande



Stellan Bennich
1:e vice ordförande

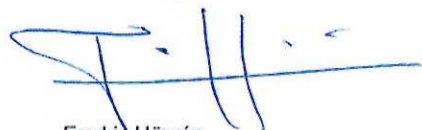


Leif Petersson
2:e vice ordförande



Leif Blomquist
Verkställande direktör

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



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i 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 räkenskapsåret 2014.

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 2014 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 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 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig 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 20 mars 2015

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Armada Fastighets AB

Organisationsnummer 556120-8249

Granskningsrapport för år 2014

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2014.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för uttalanden nedan.

Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Österåker den 20 mars 2015



Bengt Olín

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Karl-Olof Nilsson
Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor