

bilaga 3

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 kommunla 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 kvalite 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 utebelysning till ledbelysning.

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
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

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

ko
dp

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
<i>Långfristiga skulder</i>	22		
Skulder till kreditinstitut		240 000	240 000
		240 000	240 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
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 26	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
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 nettoredo visas 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 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 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 framåttriktat.

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 företagens 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
<i>Bostäder</i>	1 530	118 920	-	-
<i>Garage och p-platser</i>	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
<i>Moderföretaget</i>	7	18%	8	25%
<i>Dotterföretag</i>	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)
<i>Moderföretaget</i>	4 465	1 973 (639)	5 158	3 165 (1 309)
<i>Dotterföretag</i>	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				
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	-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	-	-

Företagskostnader	433	2 238	-	-
Övriga företagskostnader	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
Fastställd Utgående balans 2013-12-31	150	0	108 618		108 741
Total effekt till följd av övergång till BFNAR 2012:1 (K3) per 2012-01-01			-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
	Aktiekapital	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 tryggnadsförsäkring 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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassamedel	910	0	0	0
Tillgodohavande på koncernkonto	18752	0	18752	-533
Kortfristiga placeringar, jämställda 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

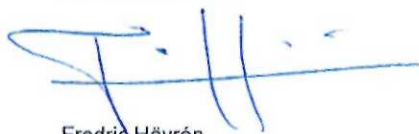


Leif Petersson
2:e vice ordförande



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 granskningstätigheter 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 ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

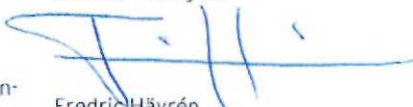
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 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.

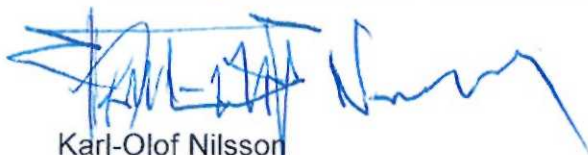
Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Österåker den 20 mars 2015



Bengt Olin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Karl-Olof Nilsson

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor

bilaga 3:1

Årsredovisning

Armada Bostäder AB

Org.nr 556374-9539

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning

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

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	8
Noter	10

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Armada bostäder AB är sedan hösten 2009 ett renodlat allmännyttigt fastighetsbolag. Tidigare ingick även kommunala verksamhetslokaler och exploateringsfastigheter i bolaget men dessa separerades då genom en partiell delning av bolaget. Bolaget skall bygga, äga och förvalta bostadsfastigheter.

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

Bolagets verksamhet bedrivs i Österåkers kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Den 1:a mars i år skedde inflyttning till de 28 st nya lägenheterna på fastigheten Smedby 17:1. Under året har Österåkers Kommun beställt en gruppbofastad på fastigheten Smedby 19:114. Gruppbofastaden skall innehålla 6 st. lägenheter och samvaro utrymmen. Under året har hissar moderniserats och Bervärme har installerats på fastigheterna Tuna 11:34, Dragboda 1:28 och Storström 1:6. Framtagandet av detaljplan för Berga 6:406 m.fl. pågår. Där vi vill bygga 150 stycken lägenheter på före detta fotbollsplanen brevid Söra skolan. Färdigställandet av miljörum har pågått för att tillmötesgå möjligheten att sortera matavfall.

Vår digitaliserade bostadskö växer, nu står där drygt 3100 stycken.

Hysesförhandlingen för 2014 blev 2,4 % (1,7% år 2013). Hysesförhandlingen för år 2015 är klar och höjning sker med 1,08 % från och med 1:a februari.

Bolaget har ingen egen personal anställd för fastighetsskötsel. Dessa tjänster har under året köpts externt enligt gällande förvaltningsavtal. Avtal med upphandlad entreprenör gäller till och med 2018-08-31.

Intäkter

Hysesintäkterna har under året uppgått till 129 146 tkr (123 061 tkr).

Finansförvaltning

Finansnettot är -13 980 tkr (-18 116 tkr) med en genomsnittlig upplåningsränta på 1,39 % (1,67 %).

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 27 146 tkr (8 618 tkr).

Bolaget har av ägaren fått i uppdrag att eftersträva en nyproduktion med 500 hyresrätter under perioden 2014-2019. Detta kommer att påverka bolagets egna kapital.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiell risk

Med den stora lånevolymen är förändringen av ränteläget oerhört väsentliga för koncernens resultat. Då marknadsräntorna varit låg så har vi under året har vi övergått till säkra större delen av låneportföljen. Per bokslutsdag var andelen rörligt 40 % och bundet 60

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt*	NOT 25	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)		130 008	123 793	120 078
Resultat efter finansiella poster (tkr)		27 146	8 597	10 336
Rörelsemarginal (%)		31,6%	21,6%	26,1%
Avkastning på eget kapital (%)		17,0%	6,2%	8,0%
Avkastning på totalt kapital (%)		3,7%	2,6%	3,5%
Balansomslutning (tkr)		1 132 464	1 014 477	909 298
Soliditet (%)		14,1%	13,7%	14,0%
Antal anställda		4	4	4

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	112 065
Årets resultat	15 983
	128 048
disponeras så att	
i ny räkning överföres	128 048
	128 048

Resultaträkning

		2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	Not		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	129 146	123 061
Övriga rörelseintäkter		861	732
		130 008	123 793
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader		-44 494	-47 918
Underhåll		-12 627	-14 501
Fastighetsskatt		-2 012	-1 934
Avskrivningar	10,11	-23 916	-22 932
		-83 049	-87 285
Bruttoresultat		46 959	36 509
Administrations- och försäljningskostnader	2,3,4	-8 939	-10 251
Utrangering av komponent		-304	
Vinst vid försäljning av aktier		3 410	
Vinst vid försäljning av fastigheter		0	455
Rörelseresultat		41 126	26 713
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 116	158
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-15 096	-18 274
		-13 980	-18 116
Resultat efter finansiella poster		27 146	8 597
Bokslutsdispositioner	8	-7 563	-8 551
Resultat före skatt		19 583	46
Skatt på årets resultat	9	-3 600	1 005
Årets resultat		15 983	1 051

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	908 760	865 904
Inventarier	11	1 402	1 174
Pågående nyanläggningar	12	8 973	44 712
		919 136	911 789
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13,14	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	249	249
Uppskjuten skattefordran	9	1 164	1 325
Andra långfristiga fordringar	16	0	7 250
		1 513	8 923
Summa anläggningstillgångar		920 649	920 712
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 003	926
Fordringar hos koncernföretag		204 219	83 079
Övriga fordringar		1 943	11
Aktuell skattefordran		3 308	6 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	433	2 020
		210 906	92 992
<i>Kassa och bank</i>		910	773
Summa omsättningstillgångar		211 815	93 765
SUMMA TILLGÅNGAR		1 132 464	1 014 477

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (175 000 aktier)		17 500	17 500
Reservfond		13 886	13 886
		31 386	31 386
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		112 065	106 951
Årets resultat		15 983	1 051
		128 048	108 002
Summa eget kapital		159 434	139 388
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond 2014		3 500	0
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	1 924	2 100
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20	592 622	847 072
Skulder till koncernföretag		0	0
		592 622	847 072
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		340 941	0
Leverantörsskulder		10 797	13 288
Skulder till koncernföretag		11 964	0
Övriga skulder		280	659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	11 003	11 971
		374 985	25 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 132 464	1 014 477
	Not	2014-12-31	2013-12-31
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	22	117 773	116 388
Ansvarsförbindelser	23	17	31

Kassaflödesanalys

	Not 24	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		27 146	68
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		23 916	22 910
Realisationsresultat		-3 106	-455
Avsättningar		-176	-118
		47 780	22 405
Betald inkomstskatt		-292	7 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		47 488	30 366
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-81	-6 757
Förändring av rörelseskulder		-124 978	-83 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-77 571	-59 950
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Lämnade koncernbidrag		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-28 135	-49 071
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av finansiella tillgångar		0	0
Avyttring av finansiella tillgångar		7 411	995
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 725	-48 076
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Erhållna aktieägartillskott		4 041	8 474
Lämnade koncernbidrag		-7 563	-8 551
Upptagna lån		105 215	107 579
Amortering av lån		-3 261	-2 775
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		98 432	104 727
Årets kassaflöde		137	-3 299
Likvida medel vid årets början		773	4 072
Likvida medel vid årets slut		910	773

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

Armada Bostäder AB har från och med tidpunkten för övergång till K3 övergått till att tillämpa den så kallade komponentavskrivningsmetoden. Komponentavskrivning innebär att nyttjandeperioden bestäms separat för tillgångens betydande komponenter, i de fall skillnaden i förbrukning bedöms vara väsentlig. Utbyten av komponenter innebär att den gamla komponenten utranteras samt att den nya komponenten aktiveras i balansräkningen. Vid tillämpning av K3 och komponentavskrivning har det redovisade värdet för materiella anläggningstillgångar minskat med 22 tkr per den 31 december 2013. I resultaträkningen för 2013 har avskrivningarna ökat med 22 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	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2012-12-31 enligt fastställd balansräkning	17 500	13 886	97 079	1 398	129 863
<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)	17 500	13 886	97 079	1 398	129 863

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

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2013-01-01 enligt fastställd balansräkning	17 500	13 886	106 951	1 072	139 409
<i>Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3), enligt ovan</i>	0	0	0	0	0
<i>Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)</i>					
Avskrivningar	0	0	0	-22	-22
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	17 500	13 886	106 951	1 051	139 388

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.

Koncerntillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Armada Fastighets AB (org.nr. 556120-8249) med säte i Österåker som i sin tur ägs av Österåkers kommun.

Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §.

Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

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.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.
Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Låneutgifter

Ränta och andra kostnader som uppkommer då företaget lånar kapital belastar resultatet för den period till vilken den hänförs. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

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 lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som är omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad (intäkt) linjärt över leasingperioden.

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.



där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Anläggningstillgångar

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

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

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2014	2013
Hyresintäkter bostäder	117 721	112 064
Hyresintäkter lokaler	7 987	7 814
Hyresintäkter garage och p-platser	3 438	3 184
Övrigt	861	732
Summa	130 008	123 793

Hyresintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

<i>Ernst & Young AB</i>	2014	2013
Revisionsuppdraget	37	48
	37	48

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2014	2013
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Ska betalas inom 1 år	7 785	7 785
Ska betalas inom 1-5 år	12 922	19 674
Ska betalas senare än 5 år	0	0

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	1 509	117 721
<i>Garage och p-platser</i>	1140	3 438

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av lokaler. 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
Män	0	-
Kvinnor	4	4
	4	4

	2014	2013
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	-	-
Övriga anställda	1 829	1 144
	1 829	1 144

Verkställande direktören erhåller lön av moderbolaget i koncernen, Armada Fastighets AB.

Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	301	623
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	391	231
	692	854

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen	9%	9%
Andel män i styrelsen	91%	91%

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2014	2013
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	11%	8%

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter från koncernföretag	1 116	88
Övriga ränteintäkter	0	70
	1 116	158

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader till koncernföretag	0	-302
Övriga räntekostnader	-15 096	-17 972
	-15 096	-18 274

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Avsättning till periodiseringsfond	3 500	0
Lämnat koncernbidrag	4 380	8 688
Erhållet koncernbidrag	-317	-137
	7 563	8 551

Not 9 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	3 440	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	161	-1 005
Summa redovisad skatt	3 600	-1 005

Redovisat resultat före skatt	19 583	68
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	4 308	15
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	5 262	5 047
Övriga ej avdragsgilla kostnader	2	0
Utnyttjat underskottsavdrag	0	107
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5 370	-5 159
Ej skattepliktiga intäkter	-762	-11
Skatt på skillnad bokföringsmässig resp skattemässig avskrivning	161	-1 005
Redovisad skatt	3 600	-1 005
Effektiv skattesats	18%	-1478%

Uppllysningar om uppskjuten skattefordran

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	1 164	1 325
Summa uppskjutna skattefordringar	1 164	1 325

I nedanstående tabell specificeras förändringen av uppskjuten skattefordran:

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 325	319
Tillkommande	0	1 005
Avgående	-160	0
Utgående redovisat värde	1 164	1 325

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 191 779	1 162 877
Årets anskaffningar	7 817	0
Försäljningar/utrangeringar	-558	-1 545
Överfört från pågående nyanläggningar	59 127	30 447
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 258 165	1 191 779
Ingående avskrivningar	-325 852	-303 087
Försäljningar/utrangeringar	231	0
Årets avskrivningar	-23 783	-22 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-349 404	-325 875
Utgående redovisat värde	908 761	865 904



Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2014-12-31	
Redovisat värde	908 761	865 904
Verkligt värde	1 464 956	

Beräkning av verkligt värde

Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värdering görs i en av Datscha utvecklad modell som är en webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår i normalfallet till 5 år. I huvudsak används den aktuella hyresnivå, dock med justeringar för kända förändringar samt normaliserade drift- och underhållskostnader. Marknadsläget avspeglas i direktavkastningskrav och kalkyrintor.

Not 11 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 985	11 847
Årets anskaffningar	362	138
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 347	11 985
Ingående avskrivningar	-10 811	-10 668
Försäljningar/utrangeringar	-133	0
Årets avskrivningar	0	-144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 944	-10 812
Utgående redovisat värde	1 403	1 173

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 712	26 225
Investeringar	23 421	48 934
Överfört till byggnader	-59 160	-30 447
Utgående redovisat värde	8 973	44 712

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	100	100

Not 14 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Armada Projektfastigheter AB	100%	100%	100	100
Armada Stenhagen AB	100%	100%	100	0
				100
	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
Armada Projektfastigheter AB	556508-3242	Österåker	299	180
Armada Stenhagen AB	556674-8371	Österåker	487	215

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel.

I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver

Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Andelar i bostadsrättsföreningar	209	209
Andelar i HBV, Husbyggnadsvaror Förening	40	40
Utgående redovisat värde	249	249

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	7 250	7 250
Amorteringar, avgående fordringar	-7 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 250
Utgående redovisat värde	0	7 250

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda hyreskostnader	0	0
Förutbetalda kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	433	2 020
Övriga förutbetalda kostnader	0	0
433	2 020	

Not 18 Förändring av eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2014-01-01	17 500	13 886	106 951	1 051	139 388
Överföring resultat föregående år	0	0	1 051	-1 051	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0	4 062	0	4 062
Årets resultat	0	0	0	15 983	15 983
Utgående balans 2014-12-31	17 500	13 886	112 064	15 983	159 433

Not 19 Avsättningar

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

Not 20 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	592 622	847 072
592 622	847 072	

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	1 032	1 631
Förutbetalda hyresintäkter	8 524	8 718
Förutbetalda intäkter avseende fjärrvärme, el och vatten	968	1 032
Övrigt	478	590
11 002	11 971	

Not 22 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar - pantbrev	117 773	116 388
117 773	116 388	

Not 23 Ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Fastigo	17	31
	17	31

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

Not 24 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:
Banktillgodohavanden

	2014	2013
	910	773
	910	773

Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av balansomslutningen

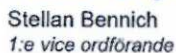
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Österåker den 17 mars 2015



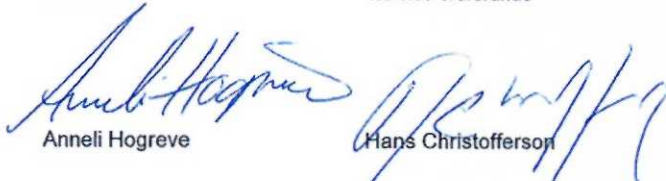
Lars Österlind
Ordförande



Stellan Bennich
1:e vice ordförande



Leif Petersson
2:e vice ordförande



Anneli Hogreve



Hans Christofferson



Rolf Granström



Håkan von Knorring



Björn Molin



Roger Svalhede

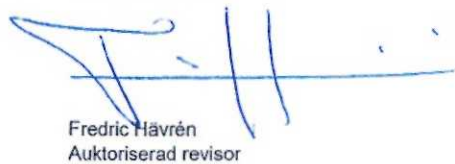


Leif Blomquist
Verkställande direktör



Bengt Svensson

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



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Armada Bostäder AB, org.nr 556374-9539

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Armada Bostäder AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Armada Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Bostäder AB för 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 20 mars 2015

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Armada Bostäder AB

Organisationsnummer 556374-9539

Granskningsrapport för år 2014

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2014.

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

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

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

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

Österåker den 20 mars 2015



Bengt Ölin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Karl-Olof Nilsson

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor

Årsredovisning

Armada Centrumfastigheter AB

Org.nr 556936-9597

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning

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

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	5
Noter	6

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Armada Centrumfastigheter AB förvärvades 2013-12-19 av Österåkers Exploateringsfastigheter, det dåvarande namnet var K-M Berggren Holding AB. Armada Centrumfastigheter förvaltar och äger fastigheterna Berga 6:227, Berga 6:228, Berga 6:231 samt förvärvade under året fastigheten Berga 6:232.

Bolaget ägs av Österåkers Exploateringsfastigheter org.nr: 556791-2588..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Armada Centrumfastigheter förvärvade under året fastigheten Berga 6:232.

Övriga upplysningar

Fastigheten ingår nu i ett exploateringsområden som påbörjats för bostadsproduktion. Befintliga fastigheter planeras att rivas i samband med nyproduktion om ca 3-4 år.

Bolaget har inte haft några anställda under året. Ingen ersättning till styrelsen har utgått.

Intäkter

Hysesintäkterna har under året uppgått till 3267 tkr (25 tkr).

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 2 404 tkr (22 tkr).

	Not	2014	2013
Flerårsöversikt	12		
Nettoomsättning (tkr)		3 267	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)		2 404	22
Rörelsemarginal (%)		80,2%	88,0%
Avkastning på totalt kapital (%)		7,6%	0,1%
Balansomslutning (tkr)		34 277	24 733
Soliditet (%)		0,2%	0,3%

* Jämförelsetalen för år 2011-2012 har inte räknats om enligt K3.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	17
Årets resultat	0
	17
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17
	17

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-07-08 -2013-12-31
Hysesintäkter	1,3	3 267	25
Övriga rörelseintäkter		0	0
		3 267	25
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-334	-3
Underhåll		-3	0
Fastighetsskatt		-252	0
		-589	-3
Bruttoresultat		2 678	22
Administrations- och försäljningskostnader	2	-59	0
Försäljning av fastigheter		0	0
Rörelseresultat		2 620	22
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter koncernföretag	4	5	0
Räntekostnader koncernföretag	5	-221	0
		-216	0
Resultat efter finansiella poster		2 404	22
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag	6	-2 404	0
Resultat före skatt		0	22
Skatt på årets resultat	7	0	-5
Årets resultat		0	17

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark	8	34 257	24 658
Summa anläggningstillgångar		34 257	24 658
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20	25
Fordringar hos koncernföretag		0	50
<i>Kassa och bank</i>		0	0
Summa omsättningstillgångar		20	75
SUMMA TILLGÅNGAR		34 277	24 733
Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		17	0
Årets resultat		0	17
		17	17
Summa eget kapital		67	67
<i>Obeskattade reserver</i>		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>	10		
Leverantörsskulder		95	0
Skulder till koncernföretag		32 822	24 658
Aktuella skatteskulder		209	0
Övriga skulder		787	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	297	3
		34 210	24 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 277	24 733
	Not	2014-12-31	2013-12-31
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		8 505	8 505
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

Armada Centrumfastigheter AB har från och med tidpunkten för övergång till K3 övergått till att tillämpa den så kallade komponentavskrivningsmetoden. Komponentavskrivning innebär att nyttjandeperioden bestäms separat för tillgångens betydande komponenter, i de fall skillnaden i förbrukning bedöms vara väsentlig. Utbyten av komponenter innebär att den gamla komponenten utträngs samt att den nya komponenten aktiveras i balansräkningen. Vid tillämpning av K3 och komponentavskrivning har det redovisade värdet för materiala anläggningstillgångar inte påverkats.

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	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	50	0	17	0	67
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>					
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	50	0	17	0	67

Koncerntillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Armada Fastighets AB (org.nr. 556120-7249) med säte i Österåkers Kommun. Moderföretag för Armada Centrumfastigheter AB är Österåkers Exploateringsfastigheter AB (org.nr. 556791-2588).

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.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

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

Låneutgifter

Ränta och andra kostnader som uppkommer då företaget lånar kapital belastar resultatet för den period till vilken den hänförs sig.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som är omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad (intäkt) linjärt över leasingperioden.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	3 267	25
	3 267	25

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2014	2013
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	8%	0%

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2014	2013
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Ska betalas inom 1 år	3 317	25
Ska betalas inom 1-5 år	6 634	50
Ska betalas senare än 5 år	0	0

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

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter från koncernföretag	5	0
Övriga räntekostnader	0	0
	5	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader från koncernföretag	-221	0
Övriga räntekostnader		0
	-221	0

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Lämnat koncernbidrag	-2 404	0
Erhållet koncernbidrag	0	0
	-2 404	0

Not 7 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	0	5
Summa redovisad skatt	0	5

Genomsnittlig effektiv skattesats

- -

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	0	22
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	0	5
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	0	0
Ej avdragsgill nedskrivning	0	0
Avskrivning på uppskrivningar	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	0
Utnyttjat underskottsavdrag	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Egen text	0	0
Redovisad skatt	0	5
Effektiv skattesats	22,0%	22,0%

Not 8 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Ingående anskaffningsvärden	24 658	0
Årets anskaffningar	9 599	24 658
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 257	24 658

Uppgifter om förvaltningsfastigheter (tkr)

Redovisat värde	34 257
Verkligt värde	47 262

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.

Not 9 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2014-01-01	50	0	0	0	17	67
Överföring resultat föregående år	0	0	0	17	-17	0
Årets resultat	0	0	0	0	0	0
Utgående balans 2014-12-31	50	0	0	17	0	67

Not 10 Skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen		
Leverantörsskulder	95	0
Aktuella skatteskulder	209	0
Skulder till koncernföretag	32 822	24 658
Övriga skulder	787	5
	33 913	24 663

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	297	3
	297	3

Not 12 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 procent av det totala kapitalet.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Österåker den 17 mars 2015



Lars Österlind
Ordförande



Stellan Bennich
1:e vice ordförande

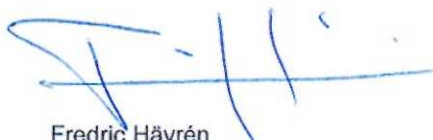


Leif Petersson
2:e vice ordförande



Leif Blomquist
Verkställande direktör

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



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Armada Centrumfastigheter AB, org.nr 556936-9597

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Armada Centrumfastigheter AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Armada Centrumfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Centrumfastigheter AB för 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 20 mars 2015

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Armada Centrumfastigheter AB

Organisationsnummer 556936-9597

Granskningsrapport för år 2014

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2014.

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

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

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

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

Österåker den 20 mars 2015



Bengt Olin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Karl-Olof Nilsson

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor

Årsredovisning

Armada Kanalfastigheter AB

Org.nr 556674-8371

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning

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

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	5
Noter	6

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Armada Kanalfastigheter AB bildades 2004 och bedriver sin verksamhet i Österåkers Kommun. Per bokslutsdagen så ägde Armada Kanalfastigheter AB ingen fastighet.

Bolaget har inte haft några anställda under året. Ingen ersättning till styrelsen har utgått.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Under året har ett projekt startat för planering av ny brandstation. Bolaget planerar att under kommande år förvärva befintliga brandstation på Ljusterö av Storstockholm brandförsvär.

	Not	2014	2013
Flerårsöversikt	11		
Nettoomsättning (tkr)		0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)		-26	-25
Avkastning på totalt kapital (%)		-5,3%	-23,7%
Balansomslutning (tkr)		517	112
Soliditet (%)		19,3%	89,3%

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Hysesintäkter	1	0	0
Övriga rörelseintäkter		0	0
		0	0
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		0	0
Underhåll		0	0
Fastighetsskatt		0	0
Avskrivningar		0	0
		0	0
Bruttoresultat		0	0
Administrations- och försäljningskostnader	2	-27	-27
Rörelseresultat		-27	-27
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter koncernföretag	3	1	2
Övriga ränteintäkter		0	0
Räntekostnader koncernföretag		0	0
Övriga räntekostnader		0	0
		1	2
Resultat efter finansiella poster		-26	-25
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag	4	26	25
Resultat före skatt		0	0
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning			
	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående projekt	5	386	0
Summa anläggningstillgångar		386	0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag	6	26	112
Övrig fordran	7	12	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	93	0
<i>Kassa och bank</i>		0	0
Summa omsättningstillgångar		131	112
SUMMA TILLGÅNGAR		517	112
Balansräkning			
	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (10 aktier)		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>	9		
Balanserad vinst		0	0
Erhållet aktieägartillskott		0	0
Årets resultat		0	0
		0	0
Summa eget kapital		100	100
<i>Obeskattade reserver</i>		0	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	10	239	0
		239	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		179	0
Skatteskuld		0	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	0
		179	12
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		517	112
	Not	2014-12-31	2013-12-31
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

Armada Kanalfastigheter AB har från och med tidpunkten för övergång till K3 övergått till att tillämpa den så kallade komponentavskrivningsmetoden. Komponentavskrivning innebär att nyttjandeperioden bestäms separat för tillgångens betydande komponenter, i de fall skillnaden i förbrukning bedöms vara väsentlig. Utbyten av komponenter innebär att den gamla komponenten utangeras samt att den nya komponenten aktiveras i balansräkningen. Vid tillämpning av K3 och komponentavskrivning har det redovisade värdet för materialia anläggningstillgångar vare sig ökat eller minskat då bolaget inte äger fastigheter.

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	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2012-12-31 enligt fastställd balansräkning	100	0	0	0	100
<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)	100	0	0	0	100

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	100	0	0	0	100
<i>Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3), enligt ovan</i>					
0	0	0	0	0	0
<i>Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)</i>					
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	100	0	0	0	100

Koncern tillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Armada Fastighets AB (org.nr. 556120-7249) med säte i Österåkers Kommun. Moderföretag för Armada Kanalfastigheter AB är AB Åkers Kanal (org.nr. 556259-

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.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.
Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Låneutgifter

Ränta och andra kostnader som uppkommer då företaget lånar kapital belastar resultatet för den period till vilken den hänförs.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	2014	2013
Hysesintäkter	0	0
	0	0

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2014	2013
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	100%	100%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter till koncernföretag	1	2
Övriga ränteintäkter	0	0
	1	2

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Lämnat koncernbidrag	0	0
Erhållet koncernbidrag	26	25
	26	25

Not 5 Pågående arbeten

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	386	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	386	0

Not 6 Fordran hos koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112	0
Tillkommande fordringar	26	112
Amorteringar, avgående fordringar	-112	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26	112

Not 7 Övrig fordran

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående saldo	0	0
Tillkommande skattefordringar	12	0
	<u>12</u>	<u>0</u>

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående saldo	0	0
Tillkommande fordringar	93	0
Återförda skattefordringar	0	0
	<u>93</u>	<u>0</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2014-01-01	100	0	0	0	0	100
Överföring resultat föregående år	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	0	0
Utgående balans 2014-12-31	100	0	0	0	0	100

Not 10 Skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	239	0
	<u>239</u>	<u>0</u>

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Justerat eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet i procent av det totala kapitalet.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Österåker den 17 mars 2015



Lars Österlind
Ordförande



Stellan Bennich
1:e vice ordförande



Leif Petersson
2:e vice ordförande



Anneli Hogreve



Hans Christofferson



Rolf Granström



Håkan von Knorring



Björn Molin



Roger Svalhede

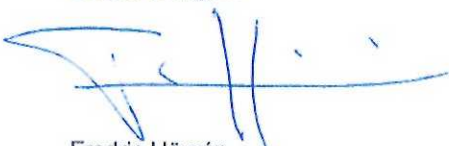


Leif Blomquist
Verkställande direktör



Bengt Svensson

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



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Armada Kanalfastigheter AB, org.nr 556674-8371

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Armada Kanalfastigheter AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Armada Kanalfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Kanalfastigheter AB för 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att årsstämman 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 Kanalfastigheter AB

Organisationsnummer 556674-8371

Granskningsrapport för år 2014

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2014

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

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

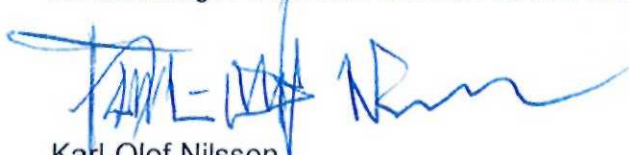
Vår samlade bedömning är att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Österåker den 20 mars 2015



Bengt Olin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Karl-Olof Nilsson

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

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

Intäkter

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

Resultat och ställning

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

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

Ägarförhållanden

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

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

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

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

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

Armada Kommunfastigheter AB har från och med tidpunkten för övergång till K3 övergått till att tillämpa den så kallade komponentavskrivningsmetoden. Komponentavskrivning innebär att nyttjandeperioden bestäms separat för tillgångens betydande komponenter, i de fall skillnaden i förbrukning bedöms vara väsentlig. Utbyten av komponenter innebär att den gamla komponenten utrangeras samt att den nya komponenten aktiveras i balansräkningen. Vid tillämpning av K3 och komponentavskrivning har det redovisade värdet för materiella anläggningstillgångar ökat med 0,9 tkr per den 31 december 2013. I resultaträkningen för 2013 har avskrivningarna ökat med 0,9 tkr.

Specifikation av korrigeringar som redovisas direkt mot eget kapital

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

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2012-12-31 enligt fastställd balansräkning	175	1 278	133 424	1 763	136 640
Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3)					
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	0	0
Ingående eget kapital 2013-01-01 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	175	1 278	133 424	1 763	136 640

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

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	175	1 278	135 187	-25	136 615
Korrigeringar vid tidpunkt för övergång till BFNAR 2012:1 (K3), enligt ovan	0	0	0	0	0
Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)					
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	175	1 278	135 187	-25	136 615

Bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen har inte identifierat några viktiga redovisningsmässiga bedömningar som gjorts vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper. Det bedöms inte heller finnas någon osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Koncerntillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Armada Fastighets AB (org.nr. 556120-8249) med säte i Österåker som i sin tur ägs av Österåkers kommun.

Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §.

Intäktredovisning

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.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.
Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Låneutgifter

Ränta och andra kostnader som uppkommer då företaget lånar kapital belastar resultatet för den period till vilken den hänförs. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad (intäkt) linjärt över leasingperioden.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

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

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som är omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Anläggningstillgångar

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

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

Byggnader	20 - 100 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

9


Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2014	2013
Hyresintäkter bostäder	1 199	1 160
Hyresintäkter lokaler	138 663	138 080
Hyresintäkter garage och p-platser	939	23
Övrigt	1 087	0
Summa	141 889	139 263

Hyresintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

	2014	2013
Ernst & Young AB	23	35
Revisionsuppdraget	23	35

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2014	2013
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Ska betalas inom 1 år	139 222	141 373
Ska betalas inom 1-5 år	279 877	417 717
Ska betalas senare än 5 år	0	0
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	21	1 199
<i>Garage och p-platser</i>	1	939

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av lokaler och bostäder. Hyresavtal avseende lokaler ingår normalt på 1-3 år. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inga anställda och har inte betalat ut löner eller andra ersättningar under året.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2014	2013
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	9%	9%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 8 Bokslutsdispositioner

10 (11)



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

Not 9 Skatt på årets resultat

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

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

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

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

Not 10 Byggnader och mark

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

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

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

Beräkning av verkligt värde

Bolaget gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värdering görs i en av Datscha utvecklad modell som är en webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår i normalfallet till 5 år. I huvudsak används den aktuella hyresnivå, dock med justeringar för kända förändringar samt normaliserade drift- och underhållskostnader. Marknadsläget avspeglas i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Not 11 Markanläggningar

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

Not 12 Pågående nyanläggningar

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

Not 13 Andelar i koncernföretag

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

Not 14 Specifikation av andelar i koncernföretag

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

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel.
I Eget kapital ingår 78 % av obeskattade reserver
Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

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

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
--	------------	------------

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

Not 18 Förändring av eget kapital

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

Not 19 Långfristiga skulder

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

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 21 Likvida medel

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

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

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


Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Österåker den 17 mars 2015




Lars Österlind
Ordförande



Stellan Bennich
1:e vice ordförande



Leif Petersson
2:e vice ordförande



Anneli Hogreve



Hans Christofferson



Rolf Granström



Håkan von Knorring



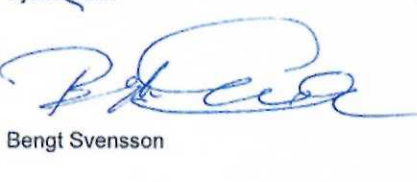
Björn Molin



Roger Svalhede

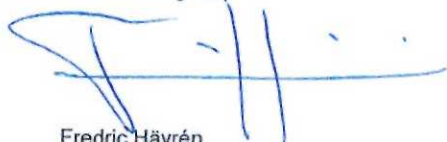


Leif Blomquist
Verkställande direktör



Bengt Svensson

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



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Armada Kommunfastigheter AB, org.nr 556791-2596

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Armada Kommunfastigheter AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Armada Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Kommunfastigheter AB för 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 20 mars 2015

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Armada Kommunfastigheter AB
Organisationsnummer 556791-2596

Granskningsrapport för år 2014

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2014.

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

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

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

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

Österåker den 20 mars 2015



Bengt Ölin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Karl-Olof Nilsson

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor