

Bilaga

Årsredovisning

Armada Fastighets AB

Årsredovisning och koncernredovisning Armada Fastighets AB

Org.nr 556120-8249

Räkenskapsår 2016-01-01 - 2016-12-31

10/10
10/10
10/10

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Moderföretaget	
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	13
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.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Österåkers Kommun, 212000-2890.

Bolagets verksamhet bedrivs i Österåkers kommun.

Verksamheten under räkenskapsåret

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

Intäkter och resultat

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 13 957 tkr (13 466 tkr). Resultatet före skatt uppgick till -68 tkr (-59 tkr). Intäkterna härrör enbart från försäljning av administrativa tjänster inom koncernen. Inget aktieägartillskott har skett i år.

Koncernen

Koncernens intäkter uppgick till 310 398 tkr (306 293 tkr)

Resultat före skatt uppgick till en vinst på 9 265 tkr (26 970 tkr)

Enligt Österåkers kommuns ägardirektiv ska Armada Koncernen, för perioden 2014-2019, ge en avkastning på totalt kapital på 3 % samt uppnå en soliditet på 4,5 %.

Totalt sett för koncernen har driftkostnaderna inkl. administration i relation till den uthyrningsbara ytan ökat jämfört med föregående år, driftkostnaderna per kvm är för 2016: 478 kr/kvm (461 kr/kvm exklusive extraordinära åtgärden Radonsanering) (År 2015: 464 kr/kvm) och med orsak av dotterbolaget Armada Kommunfastigheters utökade underhållskostnader under året så har den för koncernen, totala genomsnittliga kostnaden för underhåll ökat, 174 kr/kvm (År 2015: 138 kr/kvm).

Enligt direktiv från ägaren finns ett ekonomiskt mål och plan. Här anges de aktuella nyckeltalen för koncernen. Direktavkastning är rörelseresultatet före avskrivningar i % av fastigheternas bokförda värde vid utgången av året. Jämförelsestörande poster ingår ej. Avkastning på totalt kapital är rörelseresultatet efter finansnettot plus finansiella kostnader i % av balansomslutningen.

Jämförelsestörande poster ingår ej. Synlig soliditet är synligt eget kapital i % av balansomslutningen. Årets direktavkastning på det bokförda värdet är 5,9 % (År 2015: 6,0 %). Årets avkastning på totalt kapital är 1,8 % (År 2015: 2,6 %). Årets synliga soliditet är 5,6 % (År 2015: 5,8 %).

Anledningen till att rörelseresultatet försämrats mot föregående år härrör till utökade underhållskostnaderna. Hyresintäkterna för dotterbolagen Armada Bostäder AB samt Armada Kommunfastigheter ökade per kvm under innevarande år. Armada Bostäder ökade med anledning av årliga hyreshöjningen och Armada Kommunfastigheter ökade med anledning av förvärvade fastigheter och utökade lokalytor. Borgensavgiften låg under året kvar på 0,35 %.

Koncernens totala utestående lån till kreditinstitut var på balansdagen 2 514 913 tkr (År 2015: 2 379 249 tkr). Den genomsnittliga räntesatsen för år 2016 var 1,40 % (År 2015: 1,34 %). Samtliga av koncernens lån har kommunal borgens som säkerhet. De fortsatt gynnsamma marknadsräntorna har gjort att Armada fortsatt att säkra framtida räntekostnader även i år.

Balansomslutningen har ökat med anledning av fastighetsförvärv, flertalet pågående om och nybyggnadsprojekt vilket således även ökar skulder hos kreditinstitut.

Balansomslutningen har på tre år ökat från 2 370 468 tkr till 2 755 011 tkr en ökning på 16 %. Nettoomsättningen i koncernen har på tre år ökat från 279 717 tkr till 310 398 tkr vilken är en ökning med 11 %.

Under förra året avyttrades dotterbolaget Österåkers Exploateringsfastigheter AB:s andel av aktierna (25%) i Åkersberga Centrum AB.

Österåkers Exploateringsfastigheter AB gjorde i samband med detta en reavinst på 10,5 Mkr. I samband med försäljningen upphörde även Österåkers Exploaterings förmånliga och årliga ränteintäkter vilket varit en bidragande orsak till de tidigare positiva resultat före bokslutsdispositioner bolaget haft.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Med en lånevolym på drygt 2 500 mkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget oerhört väsentliga för koncernens resultat. En ränteförändring på 1,0 % innebär en resultatpåverkan med 25 mkr på årsbasis på en 100 % rörlig portfölj. I Armadas portfölj var andelen rörligt lån 17 % och andelen bundet lån 83 %. På bokslutsdagen var den genomsnittliga räntesatsen på hela låneportföljen 1,40 % (1,34 %). Under början av 2017 såg vi att marknadsräntorna började röra sig uppåt.

Genom ett direktiv från ägaren skall Armada bolagen bygga ca 500 nya hyreslägenheter inom de närmaste åren. Undersökning pågår om hur detta bör ske för att uppnå kvalitet 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 om hyresförhandlingarna för koncernens bostadsaktiebolag inte förefaller enligt förväntan är risken att affärsmässig verksamhet inte kan bedrivas i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

För de kommunala verksamhetslokalerna har en hyra för kommunens kontrakt bestämts för de tre kommande åren. Detta avtal kan sägas upp om båda parterna är överens. Genomsnittliga räntan för Armada Kommunfastigheter AB ligger på 1,61 % vilken bolaget betalar i räntekostnad på hela lånestocken. Lånestocken har under året utökats med nyupplåningar på 70 Mkr samt 49,5 Mkr. En del amorteringar har gjorts på en kredit upptagen år 2010. I år ger enbart systerbolaget, Österåkers Exploateringsfastigheter AB koncernbidrag till moderbolaget Armada Fastighets AB. Framgent kommer både Armada Kommunfastigheter AB och Österåkers Exploateringsfastigheter AB tillsammans ge koncernbidrag till Armada Fastighets AB vilken är beroende av att erhålla räntekostnadstäckning för sin utestående kredit på 240 000 tkr. Denna kredit uppstod under förra decenniet då Österåkers kommun beslutade att styra Armada koncernen via ett holdingbolag (dåvarande AB Åkers Kanal). Holdingbolaget köpte aktierna i dåvarande Fastighets AB för 240 000 tkr och betalade med revers en ränta. Denna revers upplöstes efter några år då Armada Fastighets AB istället upptog lånet i sedvanlig bank och med upplåningen betalade kommunen för reversen.

Risker såsom räntehöjningar och eventuella svårigheter kan uppstå för att täcka kostnader av oförutsedd karaktär. Behov kan uppstå av aktieägartillskott.

Omvärldsekonomin sätter sin prägel på den svenska ekonomin på olika sätt. Fastighetsbolagen är beroende av finansieringsmöjligheter och här är kreditinstitutens förutsättningar viktiga för oss. Basel III och Basel 4 regler och andra eventuella krav från omvärlden på kreditinstituten påverkar i sin tur oss som kunder och här sker det förändringar.

Denna utveckling påverkar även avkastningskrav och soliditet för hela koncernen.

Förbrukningsavgifterna är av väsentlighet för ett fastighetsbolag och här är trenderna i kraftmarknaden viktiga aspekter. Vi kunde se att spotpriserna drevs upp under 2016 då snittpriset spot för vårt område var 33,39 euro/MWH (År 2015: 25,28 euro/MWH).

Väsentlig icke finansiell information

Armada koncernen kommer att fortsätta sitt strategiska miljöarbete enligt certifiering ISO14001. Bland annat så kommer ett arbetet fortsätta med att konvertera belysning både inomhus och utomhus till ledbelysning. Från att ha installerat energibesparande källor såsom ventilationer samt bergvärme kommer man nu fokusera arbetet med uppföljning samt justering för att optimera och sänka energiförbrukningen.

Under året har energiförbrukningen sjunkit med 2,9 % för samtliga bolag.

Kötiden i Armada bostadskö varierar beroende på storlek och hyra, dock är det minst fyra års kötid för samtliga lägenheter. Kötider ökar i och med att fler ställer sig i bostadskön samtidigt som inga lägenheter produceras, senaste produktionen var år 2014 (28 st. lägenheter). Hyresbostäderna förmedlas idag via vår digitala kö. Kunderna kan aktivt söka lägenhet under hela på dygnet via mobil eller dator på Armadas hemsida, utöver att kunderna är välkomna till Armadas kontor.


3 (25)

	NOT				
Flerårsöversikt koncernen*	29	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)		310 398	306 293	298 153	279 717
Resultat efter finansiella poster (tkr)		9 265	26 970	26 805	3 196
Rörelsemarginal (%)		15,9%	20,4%	20,9%	16,4%
Avkastning på eget kapital (%)		6,2%	18,0%	20,8%	2,9%
Avkastning på totalt kapital (%)		1,8%	2,6%	2,6%	2,3%
Direktavkastning på det bokförda värdet		6,0%	6,2%	6,8%	i.u.
Balansomslutning (tkr)		2 755 011	2 606 009	2 469 296	2 370 469
Soliditet (%)		5,5%	5,8%	5,2%	4,6%
Antal anställda		12	11	11	12

Flerårsöversikt Moderföretaget*	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	13 965	13 466	12 030	13 768
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 655	-4 927	-4 252	-5 074
Rörelsemarginal (%)	-6,1%	-0,8%	3,5%	-0,2%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,1%	0,0%	0,1%	0,0%
Balansomslutning (tkr)	599 750	622 250	511 364	477 822
Soliditet (%)	7,3%	7,0%	8,6%	9,2%
Antal anställda	8	7	7	8

* Jämförelsetalen för året innan 2014 har inte räknats om vid byte av redovisningsprincip.

Förslag till resultatdisposition (Kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat

43 638 509

Årets resultat

-67 494

43 571 015

disponeras så att

i ny räkning överföres

43 571 015

43 571 015

4 (25)

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	307 301	303 271
Övriga rörelseintäkter		3 097	3 021
Intäkter		310 398	306 293
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-113 408	-109 647
Underhåll		-45 868	-35 070
Fastighetsskatt		-4 566	-4 444
Avskrivningar		-74 504	-77 003
Rörelsekostnader		-238 346	-226 164
Bruttoresultat		72 052	80 129
Administrations- och försäljningskostnader	2,3,4	-22 781	-21 631
Försäljning av fastigheter		130	4 032
Rörelseresultat		49 401	62 530
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	90	3 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-40 227	-39 272
		-40 136	-35 560
Resultat efter finansiella poster		9 265	26 970
Skatt på årets resultat	9	-5 684	-5 871
Årets resultat		3 581	21 099

AK

20
WB
5
5 (25)
RP

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 241 335	2 269 288
Markanläggningar	11	430	486
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 649	2 756
Pågående nyanläggningar	13	422 034	146 811
		2 666 447	2 419 340
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	80	289
Uppskjuten skattefordran	9	1 732	1 773
Andra långfristiga fordringar	17	875	1 005
		2 687	3 067
Summa anläggningstillgångar		2 669 134	2 422 407
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 369	4 387
Övriga fordringar		40 311	22 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	12 006	11 738
		62 686	38 627
<i>Kassa och bank</i>	25	23 191	144 975
Summa omsättningstillgångar		85 877	183 602
SUMMA TILLGÅNGAR		2 755 011	2 606 009

HA

2017-01-10
6 (25)

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	28	150	150
Övrigt tillskjutet kapital		0	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		150 095	128 997
Årets resultat		3 581	21 098
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		150 245	129 147
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	1 681	1 809
Uppskjuten skatteskuld		2 656	2 024
		4 338	3 833
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	1 847 239	1 824 036
Övriga skulder		0	0
		1 847 239	1 824 036
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	667 674	555 213
Leverantörsskulder		60 401	54 375
Övriga skulder		2 670	2 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	18 863	15 444
		749 608	627 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 751 430	2 584 911

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Totalt
Ingående balans 2016-01-01	150	0	150 095	150 245
Årets resultat	0	0	3 581	3 581
Utgående balans 2016-12-31	150	0	153 676	153 826

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	25		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 265	26 970
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		74 504	77 003
Avsättningar		504	1 139
		84 273	105 112
Betald inkomstskatt		-5 684	-5 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		78 589	99 241
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-25 145	1 685
Förändring av rörelseskulder		10 339	-2 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten		63 783	98 625
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-260 904	-214 025
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		209	9 878
Förvärv av finansiella tillgångar		171	114 058
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-260 525	-90 089
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		179 500	130 000
Amortering av skuld		-104 543	-13 222
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		74 957	116 778
Årets kassaflöde		-121 784	125 314
Likvida medel vid årets början	25	144 975	19 661
Likvida medel vid årets slut	25	23 191	144 975

Moderföretagets resultaträkning

tkr	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	13 965	13 466
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-7 945	-6 746
Övriga externa kostnader	2,3	-6 594	-6 573
Avskrivningar		-284	-275
Bruttoresultat		-858	-129
Förlust avyttring maskiner / inventarier	12	0	27
Rörelseresultat		-858	-102
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 858	2 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 656	-7 283
Resultat efter finansiella poster		-5 655	-4 927
Bokslutsdispositioner	8	5 588	4 868
Resultat före skatt		-67	-59
Skatt på årets resultat	9	0	-15
Årets resultat		-67	-74

Handwritten signatures and initials

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	886	1 013
		886	1 013
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14,15	294 171	294 171
		294 171	294 171
Summa anläggningstillgångar		295 057	295 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		283 247	183 256
Aktuell skattefordran		128	160
Övriga fordringar		16	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8	0
		283 398	183 443
<i>Kassa och bank</i>	25	21 295	143 623
Summa omsättningstillgångar		304 693	327 066
SUMMA TILLGÅNGAR		599 750	622 250

10 (25)

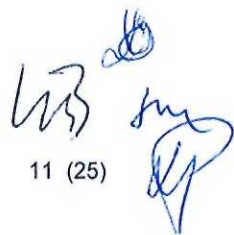


Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	28	150	150
Reservfond		30	30
		180	180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		43 639	43 713
Årets resultat		-67	-74
		43 571	43 639
		43 751	43 819
Långfristiga skulder			
	21		
Skulder till kreditinstitut		240 000	240 000
		240 000	240 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		738	624
Skulder till koncernföretag		314 093	336 924
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		766	544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	402	340
		315 999	338 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		599 750	622 250

Förändring av eget kapital

Moderföretaget	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2016-01-01	150	30	43 713	-74	43 819
Överföring resultat föregående år	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	-67	-67
Utgående balans 2016-12-31	150	30	43 713	-141	43 751

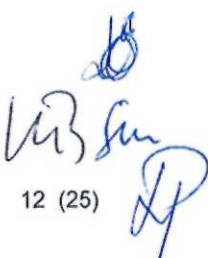


 11 (25)

Moderföretagets kassaflödesanalys

tkr	Not 25	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-67	-59
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		284	275
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier		0	27
		217	243
Betald inkomstskatt		32	-228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		249	15
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-99 987	-6 222
Förändring av rörelseskulder		399	103
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-99 339	-6 105
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Lämnat aktieägartillskott		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-157	-606
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	20 671
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-157	20 065
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Skuld till koncernföretag		0	110 910
Fordran på koncernföretag		-22 831	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 831	110 910
Årets kassaflöde		-122 327	124 871
Likvida medel vid årets början	25	143 623	18 752
Likvida medel vid årets slut	25	21 295	143 623

11


12 (25)

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).

Tillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Koncernredovisning

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

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

Bolaget är helägt av Österåkers kommun.

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

I koncernen finns endast operationella leasingavtal.

Ersättningar till anställda

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

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

Omräkning av poster i utländsk valuta

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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	3-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

AB

14 (25)

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

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

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

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

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

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Likvida medel

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

Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Ersätter tidigare "Poster inom linjen" och redovisas från och med 20161231 i not med hänvisning till ÄRL, K3-regelverket.

Eventuella händelser efter balansdagen

Redovisas om förekomst i not från och med 20161231 med hänvisning till ÄRL, K3-regelverket.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	128 430	120 669	0	0
Hysesintäkter lokaler	160 109	160 981	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	4 523	4 032	0	0
Övrigt	17 336	20 611	0	0
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	13 957	13 466
	310 398	306 293	13 957	13 466

Hysesintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	203	160	100	80
Annan revisionsverksamhet	161	142	0	0
	363	302	100	80

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	
	2016	2015	2016	2015
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Lokaler				

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Inom 1 år	164 711	160 477	0	0
Senare än 1 år men inom 5 år	332 023	192 651	0	0
Senare än 5 år	31 360	4 195	0	0
	528 094	357 323	0	0

	Koncernen		Moderföretaget	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
Bostäder	1 530	121 284	0	0
Garage och p-platser	1 183	4 542	0	0

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

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2016		2015	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	8	38%	7	29%
Dotterföretag	4	0%	4	0%
Koncernen totalt	12	38%	11	29%

Löner och andra ersättningar	2016		2015	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderföretaget	4 748	2 720 (852)	4 428	2 243 (712)
Dotterföretag	1 874	1 542 (769)	1 812	1 255 (500)
Koncernen totalt	6 622	4 262 (1 621)	6 240	3 497 (1 212)

Av Moderföretagets pensionskostnader avser 381 (f.å. 376) gruppen styrelse och VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 431 (f.å. 488).

Av Koncernens pensionskostnader avser 381 (f.å. 376) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 431 (f.å. 488).

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

	2016		2015	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda
Moderföretaget	1 763	2 985	1 578	2 850
Dotterföretag	0	1 874	0	1 812
Koncernen totalt	1 763	4 859	1 578	4 662

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
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

	Moderföretaget	
	2016	2015
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	100%	100%

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	1 857	2 458
Övriga ränteintäkter	90	3 712	1	0
	90	3 712	1 858	2 458

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader till koncernföretag	0	0	2 110	2 746
Övriga räntekostnader	31 637	31 322	3 706	3 697
Borgensavgift till Österåkers kommun	8 590	7 950	840	840
	40 227	39 272	6 656	7 283

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2016	2015
Erhållet koncernbidrag	5 588	4 868
	5 588	4 868

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	4 924	5 076	0	0
Justering avseende tidigare år	164	0	0	15
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	458	795	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran upplösning av P-fond	137	0	0	0
Summa redovisad skatt	5 684	5 871	0	15

Genomsnittlig effektiv skattesats

61,3% 21,8%

Avstämning av effektiv skattesats

18 (25)

Redovisat resultat före skatt	9 265	26 970	-67	-59
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	2 038	5 933	-15	-13
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	16 391	16 941	0	0
Ej avdragsgill nedskrivning	669	-669	0	0
Uppskjuten skatt		390	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	2 338	6	15	28
Utnyttjat underskottsavdrag	0	-624	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-15 743	-16 096	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-10	-10	0	0
Redovisad skatt	5 684	5 871	0	15
Effektiv skattesats	61,3%	21,8%	-	-

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	397	1 254	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	397	1 254	0	0

I nedanstående tabell specificeras förändringen av uppskjuten skattefordran:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 773	2 161	0	0
Avgående	-41	-388	0	0
Utgående redovisat värde	1 732	1 773	0	0

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 191 548	2 932 285	0	0
Årets anskaffningar	9 249	15 665	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-209	-9 878	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	31 855	253 476	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 232 443	3 191 548	0	0
Ingående avskrivningar	-925 473	-854 800	0	0
Försäljningar/utrangeringar	5 088	3 780	0	0
Omklassificeringar	0	2 031	0	0
Årets avskrivningar	-73 936	-76 484	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-994 321	-925 473	0	0
Ingående uppskrivningar	13 213	13 213	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	13 213	13 213	0	0
Ingående nedskrivningar	-10 000	-10 000	0	0
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 000	-10 000	0	0

19 (25)

Utgående redovisat värde	2 241 335	2 269 288	0	0
---------------------------------	------------------	------------------	----------	----------

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde	2 241 335	2 269 288	0	0
Verkligt värde	3 229 802	3 204 417	0	0

Beräkning av verkligt värde

Koncernen gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet. Värdering görs i en av Datscha utvecklad modell som är en webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår i normalfallet till 5 år. I huvudsak används den aktuella hyresnivå, dock med justeringar för kända förändringar samt normaliserade drift- och underhållskostnader. Marknadsläget avspeglas i direktavkastningskrav och kalkylräntor. För markfastigheter planlagda att exploateras göres en uppskattning om byggtotala ytan multiplicerat med ett scabloniserat värde för värdering.

Not 11 Markanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 124	1 124	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 124	1 124	0	0
Ingående avskrivningar	-638	-581	0	0
Årets avskrivningar	-56	-56	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-694	-637	0	0
Utgående redovisat värde	430	487	0	0

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 565	14 034	1 686	1 262
Årets anskaffningar	405	1 136	157	697
Försäljningar/utrangeringar	0	-605	0	-272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 970	14 565	1 843	1 686
Ingående avskrivningar	-11 808	-11 729	-673	-783
Försäljningar/utrangeringar	0	385	0	385
Årets avskrivningar	-512	-464	-284	-275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 320	-11 808	-957	-673
Utgående redovisat värde	2 650	2 757	886	1 013

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 811	208 654	0	0
Investeringar	308 412	193 197	0	0
Överfört till byggnader	-31 855	-251 984	0	0
Överfört till underhåll	-1 335	-3 056	0	0
Utgående redovisat värde	422 033	146 811	0	0

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 171	294 171
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 171	294 171
Utgående redovisat värde	294 171	294 171

Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	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	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>				
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80	0	0
Andelar i bostadsrättsföreningar	0	209	0	0
Utgående redovisat värde	80	289	0	0

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 005	92 414	0	0
Tillkommande fordringar	0	0	0	0
Amorteringar, avgående fordringar	-130	-91 409	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	875	1 005	0	0
Utgående redovisat värde	875	1 005	0	0

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna intäkter	1 686	1 849	0	0
Företbetalda driftskostnader	689	396	0	0
Företbetalda räntekostnader	27	273	0	0
Övriga företbetalda kostnader	9 603	9 219	0	0
	12 006	11 738	0	0

21 (25)

Not 19 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	1 809	1 924	0	0
Under året ianspråktaga belopp	-128	-115	0	0
	1 681	1 809	0	0

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

Not 20 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	667 674	555 213	0	0
	667 674	555 213	0	0
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 294 331	1 514 036	240 000	240 000
Skulder till koncernföretag	0	0	314 093	336 924
	1 294 331	1 514 036	554 093	576 924
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	552 908	310 000	0	0
	552 908	310 000	0	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna semesterlöner	464	427	264	226
Upplupna sociala avgifter	189	162	139	114
Upplupna räntekostnader	2 133	1 474	0	0
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	1 029	690	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	14 048	12 345	0	0
Övrigt	1 000	346	0	0
	18 863	15 444	403	340

Not 22 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Företagsinteckningar	0	0	0	0
Fastighetsinteckningar	149 348	149 348	0	0
	149 348	149 348	0	0

Not 23 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser				

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circular stamp and the number 22 (25).

Fastigo	100	127	63	88
	100	127	63	88

Garantibeloppet är framräknat av Fastigo och meddelat enligt § 21 i stadgarna.
Beloppet motsvarar 2 % av årslönesumman 2014 som angivits hos Fastigo.

Not 24 Betalda räntor och erhållen utdelning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Erhållen ränta	90	3 712	1 858	2 458
Erlagd ränta	-40 227	-39 272	-6 656	-7 283
	-40 137	-35 560	-4 798	-4 825

Not 25 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Kassamedel	1 896	1 352	0	0
Tillgodohavande på koncernkonto	21 295	143 623	21 295	143 623
	23 191	144 975	21 295	143 623

Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen

Den 23:e januari 2017 avgick bolagets verkställande direktör.
Vd-posten var vakant vid datum för påskrift därmed undertecknas årsredovisningen av vice VD.

Not 27 Vinstdisposition

Förslag till resultatdisposition (Kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	43 638 509
Årets resultat	-67 494
	43 571 015

disponeras så att

i ny räkning överföres	43 571 015
	43 571 015

Not 28 Antal aktier

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	1000	1000	150	150
			150	150

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultatet efter finansella poster i relation till eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet i relation till det totala kapitalet (balansomslutningen).

Armada Fastighets AB
556120-8249

Direktavkastning på bokfört värde
Rörelseresultatet i relation till det totala bokförda värdet.

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

127
S
A
M

Österåker den 14 mars 2017



Lars Österlind
Ordförande



Stellan Bennich
1:e vice ordförande

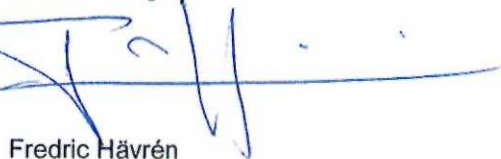


Leif Petersson
2:e vice ordförande



Lise-Lotte Billborn
Vice Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2017
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor