

# Årsredovisning

## Armada Fastighets AB

Org.nr 556120-8249

Räkenskapsår 2017-01-01 - 2017-12-31

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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

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

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i 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 16 171 tkr (13 957 tkr). Resultatet före skatt uppgick till -29 tkr (-67 tkr). Intäkterna härrör enbart från försäljning av administrativa tjänster inom koncernen.

##### Koncernen

Koncernens intäkter uppgick till 322 660 tkr (310 398 tkr)

Resultat före skatt uppgick till en vinst på 9 727 tkr (9 265 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 2017: 482 kr/kvm och justerat för radonåtgärder i bostäderna är årets driftkostnader inkl. administration 468 kr/kvm (År 2016: 461 kr/kvm). För driftkostnader har nästan samtliga kostnadsposter ökat såsom vatten och avlopp, el, fjärrvärme samt förvaltningskostnader. För el och värme ses totalt sett förbrukningen minskat men höjda taxor och avgifter bidrar till högre kostnader / kvm. För vatten och avlopp ses ökade kostnader bero på höjda taxor och avgifter men även på ökad förbrukning av vatten i både Armada Bostäder AB (i huvudsak bostäder) och Armada Kommunfastigheter AB (i huvudsak kommunala verksamhetslokaler). Dessa ökade kostnader är något som utreds vidare i bolagen. Förbrukningsavgifterna har minskat för sopor och dess hantering. Kostnaderna för underhåll har enligt plan minskat med anledning av en återhållsam budget för Armada Kommunfastigheter. Underhållskostnaden för koncernen år 2017 var 121 kr/kvm (År 2016: 174 kr/kvm). Dock kan år 2016 inte ses som ett normaliserat år då extra underhållsinsatser utfördes för bolaget Armada kommunfastigheter i koncernen.

Enligt direktiv från ägare finns ett ekonomiskt mål. De av ägaren ekonomiskt satta målen beträffande avkastning på totalt kapital och soliditet kan i dagsläget anses svåra att uppnå. Detta med hänsyn tagit till det andra av ägarens satta mål, producera bostäder samt bygga nya kommunala verksamhetslokaler samt rusta upp de med behov. Utifrån dagens förutsättningar ser vi det svårt att uppfylla. Dock är soliditetsmålet uppfyllt för koncernen även detta år.

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 5,86 % (År 2016: 6,01 %). Årets avkastning på totalt kapital är 1,81 % (År 2016: 1,95 %). Årets synliga soliditet är 5,22 % (År 2016: 5,58 %). Rörelseresultatet har dock totalt sett förbättrats mot föregående år i år mycket med anledning av de betydligt lägre underhållskostnaderna mot föregående år. Rörelseresultatet har ökat med 18 kr/kvm. Ägarens direktiv är angett till en avkastning på totalt kapital på 3 % samt en soliditet på 4,5 % fram till och med år 2019.

Under året har uppstått en netto förlust vid försäljning av fastigheter, inventarier och utrangering av komponenter på -2 500 tkr. Denna post består av en vinst på 88 tkr i samband med försäljning av inventarie, - 770 tkr samt -651 tkr består av förluster i samband med utrangering av komponenter, -1 167 tkr avser en förlust i samband med försäljning av pågående projekt för Berga 6:682 samt Berga 6:683.



Koncernens totala utestående lån till kreditinstitut var på balansdagen 2 765 503 tkr (År 2016: 2 514 913 tkr). Den genomsnittliga räntesatsen för år 2017 var 1,23 % (År 2016: 1,40 %). 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.

Borgensavgiften låg i år på 0,35 %.

Balansomslutningen har på fem år ökat från 2 237 563 tkr till 3 035 664 tkr en ökning på 36 %. Balansomslutningen har ökat med anledning av fastighetsförvärv, flertalet pågående om och nybyggnadsprojekt vilket således även utökar skulder hos kreditinstitut. Nettoomsättningen i koncernen har på fem år ökat från 269 476 tkr till 322 983 tkr vilken är en ökning med 20 %.

Driftnettet i kr / kvm har minskat från 610 kr / kvm till 597 kr / kvm.

Under året förvärvade dotterbolaget Österåkers Exploateringsfastigheter AB bolaget Sågra Fastighets AB till 100 %.

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

Med en lånevolym på drygt 2 700 000 tkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget oerhört väsentliga för koncernens resultat. En ränteförändring på 1,0 % innebär en resultatpåverkan med 27 Mkr på årsbasis för en 100 % rörlig portfölj. På bokslutsdagen var den genomsnittliga räntesatsen på hela låneportföljen 1,23 % (1,40 %). Det totala lånebeloppet för bolagen är hög, dock är marknadsvärdet på fastigheterna högre. Under inledningen av 2017 såg vi att marknadsräntorna vände uppåt för att sedan återgå till lägre nivåer. Råntan tros stiga under senare delen av 2018 eller 2019. Vi ser indikationer på att bankerna kommer att höja sina priser på räntor med anledning av införandet av nya regelverk och som för bankerna som på olika sätt påverkar deras verksamheter och kan leda till fördyringar som påverkar oss.

I framtiden väntar omfattande investeringar vilket leder till ytterligare behov av upplåningar. Ett sätt att minska låneportföljen är att amortera, för detta krävs intäkter som överstiger de kostnader som är och som ger ett positivt flöde i kassan. Det positiva flödet i kassan kan antingen användas för att amorteras eller återinvesteras vilket leder till att lån inte behöver upptas för alla investeringar. Alternativet är att genomföra försäljningar som genererar vinst. Det finns även en långsiktig plan för att ta fram nya hyresrätter.

Utfallet i hyresförhandlingarna är viktiga för koncernens bostadsbolag för att kunna bedriva affärsmässig verksamhet i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Efter överenskommelse med Hyresgästföreningen region Stockholm fick bostadshyreslägenheterna en höjning med 0,99 % (år 2016 0,67 %).

För de kommunala verksamhetslokaler har hyrorna sänkts för året men även för det kommande. Detta kommer att innebära ett försämrat resultat för Armada Kommunfastigheter AB. Denna åtgärd är inte långsiktigt hållbar och ny förhandling kommer att betakta den kommande underhållsplanen, de höjda taxor och avgifterna vi ser på förbrukningsavgifter i kombination med ökad förbrukning av bl.a. vatten, ränteläget, övriga omvärldsförändringar såsom eventuellt införande av räntebegränsningsregler, övriga förordningar samt att den kommande driftupphandlingen spelar också in. Ytterligare att beakta är att moderbolaget Armada Fastighets AB 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 3 och Basel 4 regler och andra eventuella krav från omvärlden på kreditinstituten påverkar i sin tur oss som kunder och här sker det förändringar. Räntebegränsningsregler kommer införas i början av 2019 och kommer att innebära att räntekostnader okänt idag hur stor del inte längre kommer vara avdragsgilla, effekten av detta blir att basen för skatt ökar och därmed får bolagen betala mer i skatt.

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 gick ner under 2017 då snittpriset spot för vårt område var 31,19 euro/MWH (År 2016: 33,39 euro/MWH). Dock höjdes energiskatten den 1:a juli under året med 3 öre per kwh exklusive moms.

#### Väsentlig icke finansiell information

Ny VD tillträdde bolaget och koncernen under augusti månad.

Armadakoncernen 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 under några år så kommer man nu fokusera arbetet med uppföljning samt justering för att optimera och sänka energiförbrukningen.

Under året har förbrukningen för bolaget Armada Bostäder avseende värme minskat med 4,4 %, förbrukningen av fastighetsel minskat med 0,6 % mot föregående år. För Armada Kommunfastigheter har förbrukningen avseende värme minskat med 0,2 % och förbrukningen av fastighetsel minskat med 3,5 % jämfört med tidigare år. Dessvärre har vattenförbrukningen ökat i båda bolagen, för Armada Bostäder har den ökat med 1,7 % och för Armada Kommunfastigheter har den ökat med 6,1 % mot föregående år. Den ökade vattenförbrukningen håller på att utredas vidare.

Armada har utifrån den i Österåkers kommuns antagna barn och ungdomspolicy, prioriterat och fokuserat på uteområden för barn. En större anpassning har skett på Margaretelundsskolan genom en ombyggnation av befintlig lekplats. Till detta projekt har även bidrag sökts från Boverket och erhållits. I samband med nybyggnationen av Skärgårdstadshallen har diverse anpassningar gjorts av Skärgårdsstadsskolans utemiljö såsom asfaltering, ny "hängplats" för de äldre eleverna samt balanslek och kompisgunga. Ny kompisgunga har införskaffats även på Roslagskulla skola. Vattenleksmöjligheter och markmålningar har utförts på ett flertalet förskolor i kommunen. En ombyggnation har påbörjats för Hacksta friskolor, här har bidrag ansökts och besked om detta inväntas.

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. För närvarande står ca. 4 400 st. i Armada Bostäder AB:s kö, dock kan i denna kö inte utläsas hur många aktivt sökande det innefattar.

	NOT 27	2017	2016	2015	2014
<b>Flerårsöversikt koncernen*</b>					
Nettoomsättning (tkr)		322 660	310 398	306 293	298 153
Resultat efter finansiella poster (tkr)		9 714	9 265	26 970	26 805
Rörelsemarginal (%)		16,1%	15,9%	20,4%	20,9%
Avkastning på eget kapital (%)		6,1%	6,2%	18,0%	20,8%
Avkastning på totalt kapital (%)		1,8%	1,8%	2,6%	2,6%
Direktavkastning på det bokförda värdet		5,9%	6,0%	6,2%	6,8%
Balansomslutning (tkr)		3 034 629	2 755 011	2 606 009	2 469 296
Soliditet (%)		5,2%	5,5%	5,8%	5,2%
Antal anställda		12	12	11	11

	2017	2016	2015	2014
<b>Flerårsöversikt Moderföretaget*</b>				
Nettoomsättning (tkr)	16 171	13 965	13 466	12 030
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 868	-5 655	-4 927	-4 252
Rörelsemarginal (%)	-1,9%	-6,1%	-0,8%	3,5%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,1%
Balansomslutning (tkr)	544 253	599 750	622 250	511 364
Soliditet (%)	8,0%	7,3%	7,0%	8,6%
Antal anställda	9	8	7	7

**Förslag till resultatdisposition (Kr)**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat

43 571 015

Årets resultat

-28 972

**43 542 043**

disponeras så att

i ny räkning överföres

43 542 043

**43 542 043**

**Koncernens resultaträkning**

tkr	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	318 673	307 301
Övriga rörelseintäkter		3 987	3 097
<b>Intäkter</b>		<b>322 660</b>	<b>310 398</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-126 506	-113 408
Underhåll		-32 326	-45 868
Fastighetsskatt		-4 959	-4 566
Avskrivningar		-80 527	-74 504
<b>Rörelsekostnader</b>		<b>-244 318</b>	<b>-238 346</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>78 342</b>	<b>72 052</b>
Administrations- och försäljningskostnader	2,3,4	-23 802	-22 781
Försäljning av fastigheter, inventarier och utrangering av komponent		-2 500	130
<b>Rörelseresultat</b>		<b>52 039</b>	<b>49 401</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	337	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-42 663	-40 227
		<b>-42 325</b>	<b>-40 137</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 714</b>	<b>9 265</b>
Skatt på årets resultat	9	-5 169	-5 684
<b>Årets resultat</b>		<b>4 545</b>	<b>3 581</b>



Koncernens balansräkning

tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 455 161	2 241 335
Markanläggningar	11	374	430
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 702	2 649
Pågående nyanläggningar	13	482 919	422 034
		<b>2 941 155</b>	<b>2 666 447</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	9 680	80
Uppskjuten skattefordran	9	1 691	1 732
Andra långfristiga fordringar	17	690	875
		<b>12 061</b>	<b>2 687</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 953 216</b>	<b>2 669 134</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 221	10 369
Övriga fordringar		38 704	40 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	7 258	12 006
		<b>51 183</b>	<b>62 686</b>
<i>Kassa och bank</i>	24	30 231	23 191
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>81 413</b>	<b>85 877</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 034 629</b>	<b>2 755 011</b>

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	27	150	150
Övrigt tillskjutet kapital		0	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		153 677	150 095
Årets resultat		4 545	3 581
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<b>158 372</b>	<b>153 826</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	1 586	1 681
Uppskjuten skatteskuld		3 163	2 656
		<b>4 749</b>	<b>4 338</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	2 077 499	1 847 239
		<b>2 077 499</b>	<b>1 847 239</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	688 028	667 674
Leverantörsskulder		78 501	60 401
Övriga skulder		2 490	2 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	24 989	18 863
		<b>794 009</b>	<b>749 608</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 034 629</b>	<b>2 755 011</b>

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Totalt
Ingående balans 2016-01-01	150		150 095	150 245
Årets resultat	0	0	3 581	3 581
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>153 676</b>	<b>153 826</b>
Årets resultat	0	0	4 545	4 545
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>158 222</b>	<b>158 372</b>

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	24		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		9 714	9 265
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		80 527	74 504
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier		2 500	0
Avsättningar		412	504
		<b>93 153</b>	<b>84 273</b>
Betald inkomstskatt		-5 169	-5 684
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>87 984</b>	<b>78 589</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-8 623	-25 145
Förändring av rörelseskulder		44 400	10 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>123 761</b>	<b>63 783</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-392 011	-260 904
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		34 276	209
Förvärv av finansiella tillgångar		-9 600	171
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-367 335</b>	<b>-260 525</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		290 560	179 500
Amortering av skuld		-39 946	-104 543
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>250 614</b>	<b>74 957</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7 040</b>	<b>-121 785</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	24	<b>23 191</b>	<b>144 975</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	24	<b>30 231</b>	<b>23 191</b>



**Moderföretagets resultaträkning**

tkr	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	16 171	13 965
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-10 937	-7 945
Övriga externa kostnader	2,3	-5 293	-6 594
Avskrivningar		-337	-284
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-395</b>	<b>-858</b>
Förlust avyttring maskiner / inventarier	12	88	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-307</b>	<b>-858</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 802	1 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 363	-6 656
		<b>-4 561</b>	<b>-4 798</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 868</b>	<b>-5 655</b>
Bokslutsdispositioner	8	4 839	5 588
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-29</b>	<b>-67</b>
Skatt på årets resultat	9	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-29</b>	<b>-67</b>

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 146	886
		<b>1 146</b>	<b>886</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14,15	294 171	294 171
		<b>294 171</b>	<b>294 171</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>295 317</b>	<b>295 057</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		224 453	283 247
Aktuell skattefordran		1	128
Övriga fordringar		16	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	8
		<b>224 470</b>	<b>283 398</b>
<i>Kassa och bank</i>	24	24 466	21 295
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>248 936</b>	<b>304 693</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>544 253</b>	<b>599 750</b>

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	150	150
Reservfond		30	30
		<b>180</b>	<b>180</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		43 571	43 639
Årets resultat		-29	-67
		<b>43 542</b>	<b>43 571</b>
		<b>43 722</b>	<b>43 751</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	21		
Skulder till kreditinstitut		0	240 000
		<b>0</b>	<b>240 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		687	738
Skulder till koncernföretag		258 232	314 093
Skulder till kreditinstitut		240 000	0
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		860	766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	751	402
		<b>500 531</b>	<b>315 999</b>
		<b>544 253</b>	<b>599 750</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Förändring av eget kapital

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2017-01-01	150	30	43 638	-67	43 751
Överföring resultat föregående år	0	0	-67	67	0
Årets resultat	0	0	0	-29	-29
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>43 571</b>	<b>-29</b>	<b>43 722</b>



**Moderföretagets kassaflödesanalys**

tkr	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	24		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-29	-67
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		337	284
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier		-88	0
		<b>220</b>	<b>217</b>
Betald inkomstskatt		127	32
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>347</b>	<b>249</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		58 801	-99 987
Förändring av rörelseskulder		-55 468	-22 433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 680</b>	<b>-122 171</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Lämnat aktieägartillskott		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 049	-157
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		540	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-509</b>	<b>-157</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Skuld till koncernföretag		0	0
Fordran på koncernföretag		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 171</b>	<b>-122 328</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	24	<b>21 295</b>	<b>143 623</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	24	<b>24 466</b>	<b>21 295</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Bedömningar och uppskattningar

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

#### Koncernredovisning

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

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

Bolaget är helägt av Österåkers kommun.

#### Intäktssredovisning

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

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

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

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

#### Låneutgifter

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

#### Leasingavtal

*Koncernen som leasetagare*

Koncernen är 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 BFAR 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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella

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.

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

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

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

### Nedskrivningar

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

### Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

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

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

### Fordringar, skulder och avsättningar

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

### Redovisningsprinciper - Moderföretaget

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

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### Andelar i koncernföretag

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

### Likvida medel

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

### Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Ersätter tidigare "Poster inom linjen" och redovisas från och med 20171231 i not med hänvisning till ÄRL, K3-regelverket.

### Eventuella händelser efter balansdagen

Redovisas om förekomst i not från och med 20171231 med hänvisning till ÄRL, K3-regelverket.



**Noter**

**Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	122 269	128 430	0	0
Hysesintäkter lokaler	165 013	160 109	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	4 964	4 523	0	0
Övrigt	30 414	17 336	0	0
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	16 171	13 957
	<b>322 660</b>	<b>310 398</b>	<b>16 171</b>	<b>13 957</b>

Hysesintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

**Not 2 Arvode till revisorer**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>Ernst &amp; Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	240	203	151	100
Annan revisionsverksamhet	12	161	0	0
	<b>251</b>	<b>363</b>	<b>151</b>	<b>100</b>

**Not 3 Operationella leasingavtal**

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

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

**Leasingavtal där företaget är leasegivare**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
<i>Lokaler</i>				
Inom 1 år	167 064	164 711	0	0
Senare än 1 år men inom 5 år	75 650	332 023	0	0
Senare än 5 år	45 613	31 360	0	0
	<b>288 327</b>	<b>528 094</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncernen		Moderföretaget	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	1 532	122 269	0	0
<i>Garage och p-platser</i>	966	4 938	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	2017		2016	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	10	40%	8	38%
Dotterföretag	3	0%	4	0%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>13</b>	<b>40%</b>	<b>12</b>	<b>38%</b>

Löner och andra ersättningar	2017		2016	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderföretaget	6 823	3 790 (1372)	4 748	2 243 (712)
Dotterföretag	1 418	824 (326)	1 874	1 255 (500)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>8 242</b>	<b>4 615</b> <b>(1 698)</b>	<b>6 622</b>	<b>3 497</b> <b>(1 212)</b>

Av Moderföretagets pensionskostnader avser 305 (f.å. 381) gruppen styrelse och VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 227 (f.å. 431).  
Av Koncernens pensionskostnader avser 381 (f.å. 381) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 431 (f.å. 431).

Löner och andra ersättningar fördelat mellan styrelseledamöter och VD resp. övriga anställda. Observera att årets uppgifter gäller för både avgående VD och tillkommande VD.

	2017		2016	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda
Moderföretaget	2 145	4 678	1 763	2 985
Dotterföretag	0	1 418	0	1 874
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2 145</b>	<b>6 097</b>	<b>1 763</b>	<b>4 859</b>

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%

#### Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2017	2016
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	100%	100%

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	1 802	1 857
Övriga ränteintäkter	337	90	0	1
	<b>337</b>	<b>90</b>	<b>1 802</b>	<b>1 858</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader till koncernföretag	0	0	1 801	2 110
Övriga räntekostnader	33 623	31 637	3 722	3 706
Borgensavgift till Österåkers kommun	9 040	8 590	840	840
	<b>42 663</b>	<b>40 227</b>	<b>6 363</b>	<b>6 656</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	Moderföretaget	
	2017	2016
Erhållet koncernbidrag	4 839	5 588
	<b>4 839</b>	<b>5 588</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	3 663	4 924	0	0
Justering avseende tidigare år	110	164	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 566	458	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran upplösning av P-fond	-170	137	0	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>5 169</b>	<b>5 684</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Genomsnittlig effektiv skattesats**

	<b>53,2%</b>	<b>61,3%</b>	-	-
--	--------------	--------------	---	---

**Avstämning av effektiv skattesats**

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>9 714</b>	<b>9 265</b>	<b>-29</b>	<b>-67</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	2 137	2 038	-6	-15

**Skatteeffekt av:**

Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	17 618	16 391	0	0
Ej avdragsgill nedskrivning	669	669	0	0
Uppskjuten skatt	314	0	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	989	2 338	6	15
Utnyttjat underskottsavdrag	0	0	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-16 624	-15 743	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	66	-10	0	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>5 169</b>	<b>5 684</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Effektiv skattesats**

	<b>53,2%</b>	<b>61,3%</b>	-	-
--	--------------	--------------	---	---

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran*

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skattefordran	898	397	0	0
Skilnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	898	397	0	0
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>898</b>	<b>397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



I nedanstående tabell specificeras förändringen av uppskjuten skattefordran:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 732	1 773	0	0
Avgående	-41	-41	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 691</b>	<b>1 732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 232 443	3 191 548	0	0
Årets anskaffningar	32 622	9 249	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 793	-209	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	261 107	31 855	0	0
Omklassificeringar	-400	0	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 522 979</b>	<b>3 232 443</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-994 321	-925 473	0	0
Försäljningar/utrangeringar	1 372	5 088	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-80 080	-73 936	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 073 029</b>	<b>-994 321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående uppskrivningar	13 211	13 213	0	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>13 211</b>	<b>13 213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	-10 000	-10 000	0	0
Återförda nedskrivningar	2 000	0	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-8 000</b>	<b>-10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 455 161</b>	<b>2 241 335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde	2 455 161	2 213 382	0	0
Verkligt värde	3 693 770	3 229 802	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	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 124	1 124	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 124</b>	<b>1 124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-693	-637	0	0
Årets avskrivningar	-56	-56	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-750</b>	<b>-693</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>374</b>	<b>431</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 970	14 565	1 843	1 686
Årets anskaffningar	1 048	405	1 048	157
Försäljningar/utrangeringar	-894	0	-894	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 124</b>	<b>14 970</b>	<b>1 997</b>	<b>1 843</b>
Ingående avskrivningar	-12 320	-11 808	-957	-673
Försäljningar/utrangeringar	443	0	443	0
Årets avskrivningar	-544	-512	-337	-284
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 422</b>	<b>-12 320</b>	<b>-851</b>	<b>-957</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 702</b>	<b>2 650</b>	<b>1 146</b>	<b>886</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	422 033	146 811	0	0
Investeringar	357 753	308 412	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-34 276	0	0	0
Förluster vid försäljning, resultatförda	-1 167	0	0	0
Överfört till byggnader	-261 107	-31 855	0	0
Överfört till underhåll	-718	-1 335	0	0
Omklassificeringar	400	0	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>482 919</b>	<b>422 033</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 171	294 171
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>294 171</b>	<b>294 171</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>294 171</b>	<b>294 171</b>

**Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag**

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
				<b>294 171</b>

	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	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>				
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80	0	0
Andelar i bostadsrättsföreningar	9 600	0	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 680</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 17 Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	875	1 005	0	0
Tillkommande fordringar	0	0	0	0
Amorteringar, avgående fordringar	-185	-130	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>690</b>	<b>875</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>690</b>	<b>875</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna intäkter	713	1 686	0	0
Förutbetalda driftskostnader	193	689	0	0
Förutbetalda räntekostnader	9	27	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	6 343	9 603	0	0
	<b>7 258</b>	<b>12 006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 19 Avsättningar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	1 681	1 809	0	0
Under året ianspråktaga belopp	-95	-128	0	0
	<b>1 586</b>	<b>1 681</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 20 Långfristiga skulder och kortfristiga skulder**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<b>Förfaller inom 1 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	688 028	667 674	240 000	0
	<b>688 028</b>	<b>667 674</b>	<b>240 000</b>	<b>0</b>
<b>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	1 725 499	1 294 331	0	240 000
Skulder till koncernföretag	0	0	258 232	314 093
	<b>1 725 499</b>	<b>1 294 331</b>	<b>258 232</b>	<b>554 093</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	352 000	552 908	0	0
	<b>352 000</b>	<b>552 908</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner	739	464	581	264
Upplupna sociala avgifter	207	189	170	139
Upplupna räntekostnader	2 075	2 133	0	0
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	1 781	1 029	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	17 105	14 048	0	0
Övrigt	3 083	1 000	0	0
	<b>24 989</b>	<b>18 863</b>	<b>751</b>	<b>403</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<b>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</b>				
Företagsinteckningar	0	0	0	0
Fastighetsinteckningar	149 348	149 348	0	0
	<b>149 348</b>	<b>149 348</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 23 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Fastigo	134	100	95	63
	<b>134</b>	<b>100</b>	<b>95</b>	<b>63</b>

Garantibeloppet är framräknat av Fastigo och meddelat enligt § 21 i stadgarna.  
Beloppet motsvarar 2 % av årslönesumman 2015 som angivits hos Fastigo.

**Not 24 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassamedel	5 766	1 896	0	0
Tillgodohavande på koncernkonto	24 466	21 295	24 466	21 295
	<b>30 231</b>	<b>23 191</b>	<b>24 466</b>	<b>21 295</b>

**Not 25 Vinstdisposition**

**Förslag till resultatdisposition (Kr)**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel	43 571 015
Balanserat resultat	-28 973
Årets resultat	<b>43 542 042</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	43 542 042
	<b>43 542 042</b>

**Not 26 Antal aktier**

	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	1000	1000	150	150
			<b>150</b>	<b>150</b>

**Not 27 Nyckeltalsdefinitioner**

*Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

*Justerat eget kapital*

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

*Avkastning på eget kapital*

Resultatet efter finanssella poster i relation till eget kapital.

*Avkastning på totalt kapital*

Rörelseresultatet i relation till det totala kapitalet (balansomslutningen).

*Direktavkastning på bokfört värde*

Rörelseresultatet i relation till det totala bokförda värdet.

*Soliditet*

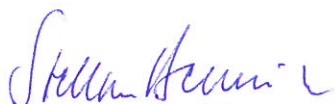
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Österåker den 13 mars 2018



Lars Österlind  
Ordförande



Stellan Bennich  
1:e vice ordförande



Leif Petersson  
2:e vice ordförande



Mikael Dahlberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2018  
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Armada Fastighets AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Fastighets AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 19 mars 2018

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Armada Fastighets AB  
Organisationsnummer 556120-8249

### Granskningsrapport för år 2017

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2017.

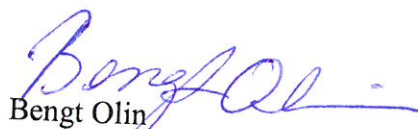
Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

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

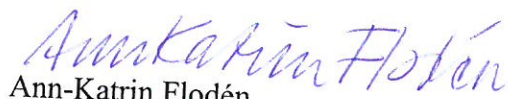
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomiskt synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Österåker den 19 mars 2018



Bengt Olin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Ann-Katrin Flodén

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor