

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Rapport över förändring i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Moderföretaget	
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Rapport över förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	15
Noter	17

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Armada Fastighets AB:s verksamhet innefattar att äga aktier i bolag med inriktning på fastighetsägande och tillhörande förvaltning samt byggnation och ägande av IT-infrastruktur beläget inom Österåkers kommun. Armada Fastighets AB har fyra dotterbolag. Dotterbolaget Armada Bostäder AB är ett renodlat allmännyttigt bostadsbolag. Dotterbolaget Armada Kommunfastigheter AB äger och förvaltar fastigheter med huvudsakligen kommunal verksamhet. Dotterbolaget AB Åkers Kanal äger och förvaltar i huvudsak exploateringsfastigheter, brandstationsfastigheter samt några industrifastigheter. Dotterbolaget Österåkers Stadsnät AB bygger och äger IT-infrastruktur i form av fibernät beläget inom Österåkers kommun. Samtliga dotterbolag är helägda av Armada Fastighets AB.

Ägarförhållanden

Armada Fastighets AB ägs till 100 % av Österåkers Kommun, 212000-2890.
Armada Fastighets AB:s verksamhet bedrivs i Österåkers kommun.

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

Verksamheten under räkenskapsåret

Intäkter och resultat

Moderbolaget (D.v.s. Armada Fastighets AB, även nedan benämnt bolaget)

Moderbolagets intäkter uppgick till 25 333 tkr (27 113 tkr). Resultat före skatt uppgick till 9 531 tkr (1 425 tkr). Intäkterna härrör till 99 % enbart från försäljning av administrativa tjänster inom koncernen.

Koncernen (D.v.s. Armada Fastighets AB inkl. dotterbolag, även nedan benämnt Armadakoncernen)

Koncernens intäkter uppgick till 403 641 tkr (387 416 tkr)

Resultat före skatt uppgick till 30 323 tkr (-71 214 tkr)

Enligt Österåkers kommuns ägardirektiv ska Armadakoncernen ge en avkastning på totalt kapital på 3 % samt uppnå en soliditet på 6 %. För år 2024 blev avkastningen 3,2 % på totalt kapital (-0,2 %) och soliditeten 9,4 % (9,3 %). Balansomslutningen har ökat, detta till följd av annan periodiserad förskottsavisering.

Koncernen har upphandlat en ny driftentreprenör som började i februari 2025. Under året har nytt fastighetssystem implementerats som ökar säkerheten vid inloggning för hyresgäster, större delen av informationen går elektroniskt och orderhanteringen från felanmälan ligger i bolagets egna system och har numera egen full kontroll på datan.

Under året har utrangeringar skett med ett belopp på 12,9 mkr. Här ingår utrangeringen av Solskiftespannan i Armada Kommunfastigheter AB då fjärrvärmenätet i området numera ingår i Eons fjärrvärmenät. I januari 2025 förvärvade Solör BioEnergi Österåkers fjärrvärmenät. Det har skett utrangering vid utbyten av komponenter såsom fönster och tak.

I februari avyttrades förskolefastigheten Åkers-Åsättra 1:98. Affären gav en vinst på 2,7 mkr. Armada Kommunfastigheter AB hade paviljonger som stod vakanta och tidigare hyrdes av kommunen på Berga 11:1. Dessa har under året avyttrats och gav en vinst på 113 tkr med hänsyn tagen till tidigare nedskrivning på 2,8 mkr.

Driftkostnaderna inkl. administration i relation till kvadratmeter har ökat jämfört med föregående år till 570 kr/kvm (558 kr/kvm). Administrationskostnaderna har ökat, det beror bl a på högre pensionskostnader, 127 kr/kvm (122 kr/kvm). Den huvudsakliga anledningen till de ökade driftkostnaderna jmf med föregående år är en följd av ökade vattenkostnader och allmän ökad kostnadsbild, 443 kr/kvm (436 kr/kvm). Omfattande renoveringar av badrum och kök efter större vattensador har aktiverats i enlighet med tillämpad redovisningsprincip. Underhållskostnaden för koncernen är i år något lägre än föregående år 122 kr/kvm (128 kr/kvm).

Under året har en solcellsanläggning monterats på Norrgårdsvägen 3. Detta är ett led i att minska det fossila användandet och att bidra till ett mer hållbar miljö.

I bolaget Armada Kommunfastigheter AB, som bl. a. innefattar koncernens förskole- och skolfastigheter har underhållsåtgärder genomförts enligt plan. På Österskärsskolan och Tråsättraskolan har fönster bytts ut. Flertalet brandlarm har helt eller delvis bytts ut bland annat i Berga gymnastiksal (Österåkers gymnasium), på Skånsta gruppbostad samt i en av Akers Friskolas byggnader. På förskolan Kantarellen har det skett ett fasadbyte. En hiss i Skärgårdstadsskolan har renoverats. Utomhus har det skett ett byte av belysning vid Alceahuset. Tråsättrapannan har fått en ny styrenhet för dess drift.

I delen av Österåkers gymnasium som kallas "Hästskon" fortsätter arbetet med den omfattande renovering som påbörjades under 2023. I år har vindarna sanerats och taken har bytts ut.

I Armada Bostäder AB, som bl a innefattar koncernens bostadsfastigheter har det i ordinarie omfattning löpande skett underhåll såsom utbyte av vitvaror, sanitetsporسلin, linoliummattor och parkettgolv.

På fastigheten Berga 11:71 har fönster bytts. Dränering har skett runt gaveln på fastigheten 11:67, samtidigt byttes delar av kulvertledningen ut. Asfaltering har skett på parkeringsytorna på fastigheten Tuna 11:34, 11:110. RCO/taggsystem har installerats till kretsloppscentralen på Tuna 3:84. Detta för att förhindra att obehöriga kastar sitt avfall i centralen. 3 hissar har i fastigheten Berga 6:320 blivit renoverade och ombyggda. Instickskortet i hissarnas nödtelefoner har ersatts för att matcha 4G då de äldre nätet släcks ned. I trygghetsboendet Berga 6:222 har ventilationsfläkten i gemensamhetslokalen bytts ut och det har skett en uppfrysning av utemiljön. Målning, både inomhus i trapphus och målning av fasad och runt fönster, har skett vid flera fastigheter.

Armadakoncernen har under året fortsatt med trygghetsskapande åtgärder i fastigheter och bostadsområden. Exempelvis har buskar beskuren för att skapa en mer trygg och öppen miljö. Även förtätning av belysning både inom- och utomhus har genomförts. Ljuskällor har delvis bytts ut på flera bostadsfastigheter. Möten har hållits med hyresgäster tillsammans med kommunrepresentanter och lokal polis.

I fiberbolaget Österåkers Stadsnät AB fortsätter arbetet med fiberdragning till Brännbacken som planeras bli ett växande företagsområde, arbetet påbörjades under våren 2022 och beräknades bli klart under 2023, det har dock blivit försenat och beräknas slutföras under våren 2025. Ett tiotal mobilmaster har anslutits under året. Fiber har anslutits till Ljusterös färjeläger på båda sidor för deras nya hybridfärja.

Bolaget har ramupphandlat nya entreprenörer för entreprenadutföranden samt ett serviceavtal. Fler projekt har slutförts. Totalt har projekt för 45 mkr avslutats och förts över till anläggningsregistret.

Finansförvaltning

Koncernen

Koncernens utestående lån till kreditinstitut har minskat och var på balansdagen 2 718 710 tkr (2 790 819 tkr). Amortering har skett med 72,1 mkr. Detta till följd av ett positivt kassaflöde samt en lägre investeringstakt. Den genomsnittliga räntesatsen på bankräntorna var på bokslutsdagen 2,45 % (1,95 %), dvs bankräntekostnaderna har ökat med 22,6 %. Samtliga av koncernens lån har kommunal borgen som säkerhet. Borgensavgiften ligger på 0,35 %.

Balansomslutningen har under året ökat till 3 347 811 tkr (3 228 961 tkr). Detta till följd av annan periodiserad förskottsavisering. Nettoomsättningen har ökat till 403 641 tkr (387 416 tkr). Ökningen beror på den höga inflationen som avspeglas hyresintäkterna där hyreshöjningen baseras på kpi och hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen Region Stockholm och det nya KO-avtalet för Österåkers Stadsnät AB.

Driftnetto för hela koncernen har ökat till 979 kr/kvm (917 kr/kvm). Framförlit högre intäkter har medfört ett högre driftnetto. Det är viktigt när koncernen är högt belånad, att ha ett positivt kassaflöde.

Armadakoncernen har ingen egen anställd personal för drift- och fastighetsskötsel. Däremot har koncernen anställd personal för uthyrning och förvaltning av fastigheterna.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Med en lånevolym på 2 718 710 tkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget väsentligt för koncernens resultat. Andelen rörligt lån är 7 % (15 %). Under året har Armadakoncernen valt att omdisponera del av låneportföljen till räntederivat. Detta gjorde att räntekostnaderna totalt sett blev lägre än vad som befarats året innan. En översyn av fastighetsportföljen har under året genomförts i syfte att identifiera fastigheter som på sikt kan vara lämpliga framtida avyttringsobjekt, bland annat för att finansiera eventuellt kommande nyproduktion utan att behöva utöka lånevolymen i allt för stor utsträckning. Volymen i låneportföljen har stor påverkan på koncernens resultaträkning och för varje procentenhet som räntan går upp ökar koncernens räntekostnader ca med 27 mkr.

För att Armada Bostäder AB skall kunna bedriva affärsmässig verksamhet, i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, är utfallet i hyresförhandlingarna av stor vikt. En ny förhandlingsmodell, den s.k. trepartsöverenskommelsen var framtagen av Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen inför förhandlingarna av 2023-års bostadshyror. Dock fanns det vissa meningsskiljaktigheter mellan parterna avseende modellens användning, vilket framkom under förhandlingarna och det är inte helt löst än.

För Armada Bostäder AB:s del slutade förhandlingarna med Hyresgästföreningen Region Stockholm i en överenskommelse om en höjning av bostadshyror med 69,2 kr/kvm med begränsningen att högsta hyreshöjningen per lägenhet är 5,99 % från 1 jan 2025. Förhandlingen föregående år, d.v.s. för år 2024-års bostadshyror slutade i en överenskommen ökning 5,5 % för hyror under 1 499 kr/kvm, 4,9 % för hyror mellan 1 500 kr/kvm och 1 620 kr/kvm och 3,5 % för hyror över 1 620 kr/kvm.

Räntebegränsningsreglerna som infördes år 2019 gör att räntor är avdragsgilla motsvarande 30 % av EBITDA. För bolag med lågt EBITDA och samtidigt stora lånevolymer och höga räntekostnader blir basen för beskattning därmed större. På grund av koncernens sammanlagda höga belåning blir räntekostnader på 25,9 mkr (9,6 mkr) inte avdragsgilla och skatteeffekten blir ca 5,3 mkr (2,0 mkr).

Förbrukningsavgifterna är av väsentlighet för ett fastighetsbolag och här är trenderna i elmarknaden väldigt viktiga. Armadakoncernen har en aktiv elportföljförvaltning och tar hjälp av Ensotech Energy Sourcing Technology Sweden AB för förvaltningen av elportföljen. Genom att terminsäkra på Nasdaq undviks toppar, dvs att tvingas köpa in el till höga spotpriser. Terminerna löper i nuläget fram till och med år 2027 och portföljen är säkrad till ett genomsnitt till 93 % för 2025, samt 59 % för 2026 och 22 % för 2027.

Väsentlig icke finansiell information

Miljö

Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB är certifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001. En revision utfördes av miljöledningssystemet under våren utan avvikelser. Österåkers kommun har satt miljömål som Armadakoncernen följer. Det första övergripande målet var att sänka energiförbrukningen med 20 % från år 2009 till år 2020. Målet är uppfyllt och resultatet var strax under 25 % (beräknat på nyckeltal/kvm). Nuvarande mål är att sänka förbrukningen med 40 % fram till år 2030 jämfört med år 2009, vilket innebär att Armadakoncernen har som mål att årligen sänka förbrukningen med ca 2 % fram till år 2030.

I år nåddes inte målet för varken Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB. För Armada Bostäder AB så har förbrukningen av värme ökat med 1,3 %. Förbrukning av fastighetsel har minskat med 1,0 % och förbrukning av vatten har ökat med 2,7 %.

För Armada Kommunfastigheter ökade förbrukningen av fastighetsel minskade med 0,2 % och förbrukningen av värme ökade med 2,8 %. Vattenförbrukningen har minskat med 0,8 %.

Men hänsyn till Österåkers kommuns antagna barn- och ungdomspolicy har Armadakoncernen under året fokuserat på belysningsfrågor i miljöer där ungdommar vistas, bl.a. i trygghetsskapande syfte. Gemensamt arbete har bedrivits med verksamheterna ute på skolor, förskolor för att få in barnperspektivet i beslut. Underhållsarbete har planerats med verksamheten och i så stor utsträckning som möjligt har sådant arbete förlagts under helger och lov.

Övrigt

Kötiden för förmedlade bostäder i Armada Bostäder AB:s bostadskö har under 2024 varit ca fyra till sex år. Bostadskön har under året innefattat ca 21 234 köande kunder (fg år 4 400). Den stora ökningen beror på att Armada Bostäder AB har tagit bort den administrativa avgiften för att så i kö, samt att medsökande ges en egen plats i kö. Tidigare har enbart huvudsökande räknats in. Kunderna kan aktivt söka lägenhet under hela dygnet via mobil eller dator på Armada Bostäder AB:s hemsida samt har möjlighet att få hjälp med bostadssökning på Armadakoncernens kontor om så önskas. Generellt har Armada Bostäder AB en relativt låg omflyttningsfrekvens inom bolagets bostadsbestånd.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Flerårsöversikt koncernen	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	403 641	387 416	346 508	334 939
Resultat efter finansiella poster (tkr)	30 323	-71 214	24 500	101 415
Rörelsemarginal (%)	25,3%	-2,7%	18,6%	40,5%
Avkastning på eget kapital (%)	9,6%	-23,7%	3,9%	28,1%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,2%	-0,2%	1,9%	4,1%
Direktavkastning på det bokförda fastighetsvärdet	8,9%	8,1%	5,9%	6,5%
Balansomslutning (tkr)	3 347 811	3 228 961	3 357 344	3 301 458
Soliditet (%)	9,4%	9,3%	10,7%	10,4%
Antal anställda	13	13	13	13

Flerårsöversikt Moderföretaget	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	25 333	27 113	19 054	17 100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 531	1 425	17 075	-1 938
Rörelsemarginal (%)	17,9%	30,9%	9,7%	3,5%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,9%	3,4%	1,2%	0,5%
Balansomslutning (tkr)	1 009 951	819 868	774 590	825 890
Soliditet (%)	8,5%	9,5%	10,0%	5,8%
Antal anställda	8	8	9	9

Definitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Justerat eget kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultatet efter finansiella poster i relation till eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Direktavkastning på bokfört värde

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	77 506 501
Årets resultat	8 661 982
	86 168 483

i sin helhet överförs i ny räkning.

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	403 270	375 592
Övriga rörelseintäkter		371	11 824
Intäkter		403 641	387 416
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-114 355	-112 697
Underhåll		-31 465	-33 156
Fastighetsskatt		-5 234	-4 686
Avskrivningar		-106 897	-228 077
Rörelsekostnader		-257 951	-378 616
Bruttoresultat		145 690	8 800
Administrations- och försäljningskostnader	2,4	-32 679	-31 521
Försäljning av fastigheter, inventarier och utrangering av komponent		-10 870	12 215
Rörelseresultat		102 141	-10 506
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 612	3 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-76 430	-64 449
		-71 818	-60 708
Resultat efter finansiella poster		30 323	-71 214
Resultat före skatt		30 323	-71 214
Skatt på årets resultat	9	-14 646	12 435
Årets resultat		15 677	-58 779

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 820 854	2 870 264
Markanläggningar	11	62 131	63 537
Inventarier, verktyg och installationer	12	20 286	17 816
Pågående nyanläggningar	13	53 118	77 833
		2 956 389	3 029 450
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	80	80
Uppskjuten skattefordran	9	20 103	20 344
		20 183	20 424
Summa anläggningstillgångar		2 976 572	3 049 874
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 454	5 568
Skattefordran		0	0
Övriga fordringar		13 028	7 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 397	2 047
		21 879	15 519
<i>Kassa och bank</i>	23	349 360	163 568
Summa omsättningstillgångar		371 239	179 087
SUMMA TILLGÅNGAR		3 347 811	3 228 961

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		150	150
Annat eget kapital inklusive årets resultat		315 655	299 979
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		315 805	300 129
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	1 215	1 200
Uppskjuten skatteskuld	9	14 733	10 470
		15 948	11 670
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	957 207	1 509 156
		957 207	1 509 156
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 761 503	1 281 663
Leverantörsskulder		25 639	24 476
Aktuell skatteskuld		2 574	0
Övriga skulder		1 828	7 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	267 308	94 094
		2 058 851	1 408 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 347 811	3 228 961

Rapport över förändring av koncernens eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	150	358 725	358 875
Förändring av bundna reserver pga sänkt skatt		32	32
Årets resultat		-58 779	-58 779
Utgående balans 2023-12-31	150	299 979	300 129
Årets resultat		15 676	15 676
Utgående balans 2024-12-31	150	315 655	315 805

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	30 323	-71 214
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar, ned- och uppskrivningar	106 897	228 077
Realisationsresultat vid försäljning samt utrangering av inventarier	10 869	5 726
Förändring bundna reserver pga sänkt skattesats	0	32
Avsättningar	15	3 462
	148 104	166 083
Betald inkomstskatt	-11 838	18 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136 266	184 288
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-6 360	25 813
Förändring av rörelseskulder	172 459	17 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	302 365	227 241
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 737	-59 069
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	4 032	41 099
Förändring finansiella anläggningstillgångar	241	-23 784
Landsbygdsstöd	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 464	-41 754
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-72 109	-85 442
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72 109	-85 442
Årets kassaflöde	185 792	100 046
Likvida medel vid årets början	163 568	63 523
Likvida medel vid årets slut	349 360	163 568

Moderföretagets resultaträkning

tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	25 333	27 113
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-12 816	-12 230
Övriga externa kostnader	2	-7 489	-6 187
Avskrivningar	12	-498	-307
Bruttoresultat		4 530	8 389
Rörelseresultat		4 530	8 389
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		15 000	431
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	19 943	18 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-29 941	-26 100
Räntenetto		-9 998	-7 395
Resultat efter finansiella poster		9 531	1 425
Koncernbidrag	8	0	0
Resultat före skatt		9 531	1 425
Skatt på årets resultat	9	-869	-1 321
Årets resultat		8 662	104

Moderföretagets balansräkning

tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 539	1 307
		1 539	1 307
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14,15	318 388	310 051
		318 388	310 051
Summa anläggningstillgångar		319 927	311 358
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75	0
Fordringar hos koncernföretag		337 049	344 718
Skattefordran		2 311	0
Övriga fordringar		879	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		387	382
		340 700	345 139
<i>Kassa och bank</i>	23	349 324	163 371
Summa omsättningstillgångar		690 024	508 510
SUMMA TILLGÅNGAR		1 009 951	819 868

Moderföretagets balansräkning

tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital, 150 aktier à 1000 kronor

150 150

Reservfond

30 30

180 180

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

77 507 77 403

Årets resultat

8 662 104

86 169 77 507

Summa eget kapital

86 349 77 687

Långfristiga skulder

19

Skulder till kreditinstitut

110 000 110 000

110 000 110 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

60 000 70 000

Leverantörsskulder

550 763

Skulder till koncernföretag

750 254 555 804

Skatteskulder

0 316

Övriga skulder

81 2 019

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20 2 718 3 281

813 602 632 181

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 009 951 819 868

Förändring av eget kapital

Moderföretaget

Bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Aktie-

Reservfond

Balanserat

Årets

Totalt

kapital

resultat

resultat

Ingående balans 2023-01-01

150 30 48 045 29 358 77 583

Omföring resultat föregående år

0 0 29 359 -29 359 0

Årets resultat

0 0 0 104 104

Utgående balans 2023-12-31

150 30 77 404 103 77 687

Omföring resultat föregående år

0 0 104 -104 0

Årets resultat

0 0 8 662 8 662

Utgående balans 2024-12-31

150 30 77 508 8 662 86 349

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2024-01-01	2023-01-01
tkr	-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 531	1 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	498	307
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier	0	0
	10 029	1 732
Betald inkomstskatt	-3 496	-1 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 533	-44
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-8 250	81 790
Förändring av rörelseskulder	191 737	85 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	190 020	167 375
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Lämnat aktieägartillskott	-8 337	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-731	-758
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 068	-758
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Erhållen utdelning	15 000	431
Amortering av skuld	-10 000	-40 000
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 000	-39 570
Årets kassaflöde	185 952	127 047
Likvida medel vid årets början	163 371	36 324
Likvida medel vid årets slut	349 324	163 371

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Koncernredovisning

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

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

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

Intäktsredovisning

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

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

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen har tillförts koncernen samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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 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.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtlig fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföringsker inom överskådlig tid.

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

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

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

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

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

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

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

Nedskrivningar

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

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.

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

Redovisas i not med hänvisning till ÅRL, K3-regelverket.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	140 095	139 054	0	0
Hysesintäkter lokaler	230 052	212 266	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	5 422	6 387	0	0
Övrigt	28 072	29 709	333	1 000
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	25 000	26 112
	403 641	387 416	25 333	27 112

Not 2 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdraget	524	484	265	250
Övrig rådgivning	70	253	45	170
	594	737	310	420

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.

	Koncernen	
	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Inom 1 år	233 083	230 193
Senare än 2 år men inom 5 år	71 108	241 536
Senare än 5 år	3 102	612
	307 293	472 341

	Koncernen	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	1 474	139 647
<i>Garage och p-platser</i>	763	5 444

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av lokaler och bostäder. Hyresavtal avseende lokaler ingås 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

	2024		2023	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>				
	8	25%	8	25%
<i>Dotterföretag</i>				
	5	40%	5	40%
Koncernen totalt	13	31%	13	31%

	2024		2023	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
<i>Moderföretaget</i>				
	7 044	6 105	7 175	5 499
		(3 126)		(3 347)
<i>Dotterföretag</i>				
	3 065	2 757	2 731	2 268
		(1 465)		(1 138)
Koncernen totalt	10 109	8 862	9 906	7 767
		(5 370)		(4 485)

Av moderföretagets pensionskostnader avser 345 (331) gruppen styrelse och VD.

Av koncernens pensionskostnader avser 345 (331) gruppen styrelse och VD.

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

	2024		2023	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 882	5 162	1 848	5 327
Dotterföretag	0	3 065	0	2 731
Koncernen totalt	1 882	8 227	1 848	8 058

Inget tantiem har utbetalats i år eller förra året.

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

Andelen kvinnor i moderbolagets styrelse är 22% (25%).

Not 5 Försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Andel av årets totala försäljning till andra företag inom koncernen	6%	7%	99%	96%
Belopp	27 627	28 184	25 000	26 113

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag			15 510	15 174
Övriga ränteintäkter	4 612	3 741	4 432	3 532
	4 612	3 741	19 942	18 705

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag			22 962	19 350
Övriga räntekostnader	66 661	54 382	6 349	5 979
Borgensavgift till Österåkers kommun	9 768	10 068	630	770
	76 430	64 449	29 941	26 100

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2024	2023
Erhållet koncernbidrag	10 500	0
Lämnat koncernbidrag	-10 500	0
	0	0

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	10 440	13 259	869	1 321
Justering avseende tidigare år	-298	-13	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avs. temporära skillnader	4 504	-25 681	0	0
Summa redovisad skatt	14 646	-12 435	869	1 321
Genomsnittlig effektiv skattesats	48,3%	-	9,1%	92,7%
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	30 323	-71 214	9 531	1 425
Skatt på redovisat resultat enl gällande skattesats 20,6 ^c	6 247	-14 670	1 963	294
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar	21 782	21 519	0	0
Skattemässiga avskrivningar	-22 708	-22 042	0	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	41	9	0	0
Förändring nedskrivning	0	26 246	0	0
Skattemässigt resultat såld anläggning	294	138	0	0
Bokföringsmässigt resultat såld anläggning	-584	0	0	0
Utrangering del av anläggning	2 824	196	0	0
Koncernmässig avskrivning förvärv	138	0	0	0
Rearesultat försäljning anläggning	0	-3 695	0	0
Aktieutdelning	0	0	-3 090	-89
Övriga ej avdragsgilla kostnader	433	463	353	186
Utnyttjat underskottsavdrag	-1 738	-1 582	0	0
Ej avdragsgilla räntor	5 330	4 015	1 643	930
Underskott i bolag	0	5	0	0
Justering avs tidigare år	-298	-13	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-30	-27	0	0
Förändring uppskjuten skattefordran / skatteskuld	2 918	-22 995	0	0
Redovisad skatt	14 646	-12 435	869	1 321
Effektiv skattesats	48,3%	-	9,1%	92,7%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteeffekt nedskrivning byggnader	20 103	20 344
Summa uppskjuten skattefordran	20 103	20 344

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	11 580	8 904
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	3 153	1 566
Summa uppskjuten skatteskuld	14 733	10 470

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 476 093	4 403 485
Årets anskaffningar	0	1 250
Försäljningar/utrangeringar	-34 230	-77 436
Överfört från pågående nyanläggningar	69 791	148 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 511 654	4 476 093
Ingående avskrivningar	-1 472 634	-1 400 173
Försäljningar/utrangeringar	16 538	30 637
Årets avskrivningar	-104 304	-103 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 560 400	-1 472 634
Ingående uppskrivningar	11 933	11 933
Årets förändring	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 933	11 933
Ingående nedskrivningar	-145 130	-22 489
Årets förändring	2 795	-122 641
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-142 335	-145 130
Utgående redovisat värde	2 820 854	2 870 263
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde	2 820 854	2 870 264
Verkligt värde	4 594 540	4 398 927

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 görs en uppskattning om byggtotala ytan multiplicerat med ett schabloniserat värde för värdering.

Not 11 Markanläggningar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 643	69 643
Överfört från pågående nyanläggningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 643	69 643
Ingående avskrivningar	-6 106	-4 679
Årets avskrivningar	-1 406	-1 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 512	-6 106
Utgående redovisat värde	62 131	63 537

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 096	30 839	3 502	2 745
Årets anskaffningar	3 663	3 258	731	758
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 760	34 096	4 233	3 502
Ingående avskrivningar	-16 280	-15 371	-2 196	-1 889
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-1 194	-909	-498	-307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 474	-16 280	-2 694	-2 196
Utgående redovisat värde	20 286	17 816	1 539	1 306

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 833	172 065
Årets anskaffningar	45 075	54 561
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Överfört till byggnader	-69 790	-148 793
Överfört till markanläggning	0	0
Utgående redovisat värde	53 118	77 833

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 051	310 051
Aktieägartillskott	8 337	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 388	310 051

Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Antal andelar	Bokfört värde
Armada Bostäder AB	556374-9539	175 000	184 304
Armada Kommunfastigheter AB	556791-2596	175 000	111 449
AB Åkers Kanal	556791-2588	175 000	19 580
Österåkers Stadsnät AB	556378-2530	1 000	3 055
			318 388

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

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80
Utgående redovisat värde	80	80

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	46	271	0	0
Förutbetalda driftskostnader	88	86	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	0	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 264	1 690	387	382
	1 397	2 047	387	382

Not 18 Avsättningar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>		
Belopp vid årets ingång	1 200	1 187
Under året i anspråktagna belopp	15	13
	1 215	1 200

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

Not 19 Långfristiga skulder och kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	957 207	1 281 663	60 000	70 000
Utnyttjad checkkredit	0	0	0	0
	957 207	1 281 663	60 000	70 000
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 761 503	1 509 156	110 000	110 000
	1 761 503	1 509 156	110 000	110 000

Inga skulder förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	1 295	1 213	948	916
Upplupna sociala avgifter	859	258	187	182
Upplupna räntekostnader	5 505	6 264	-84	1 223
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	0	0	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	246 263	75 635	0	0
Övrigt	13 385	10 724	1 666	961
	267 308	94 094	2 718	3 281

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Avseende skuld till kreditinstitut:				
Kommunal borgen	2 718 710	2 790 819	170 000	180 000
	2 718 710	2 790 819	170 000	180 000

Not 22 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Fastigo	192	178	131	130
	192	178	131	130

Garantibeloppet är framräknat av Fastigo.

Beloppet motsvarar 2 % av tidigare års årslönesumman som angivits hos Fastigo.

Not 23 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Kassamedel	37	197	349 324	163 371
Tillgodohavande på koncernkonto	349 324	163 371	0	0
	349 360	163 568	349 324	163 371

Österåker den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kent Gullberg
Ordförande

Richard Sundberg
1:e vice ordförande

Anders Pettersson
2:e vice ordförande

Isabelle Ankarfjärd Jäger

Celine Alfredsson

Magnus Hultgren

Dan Jonsson

Benny Hansen

Göran Westrin

Mikael Dahlberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 11:41:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE CHRISTINA ANNELI ELLINGSEN

Helene Ellingsen
Director

Leveranskanal: E-post

ARMADA FASTIGHETS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 12:16:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL LENNART DAHLBERG

Michael Dahlberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 15:13:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Sune Göran Gullberg

Kent Gullberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 05:53:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD BOTVID SUNDBERG

Richard Sundberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 19:06:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS PETTERSSON

Anders Pettersson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-05 10:38:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ISABELLE ANKARFJÄRD
JÄGER

Isabelle Ankarfjärd Jäger

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 07:03:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CELINE ALFREDSSON

Celine Alfredsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 09:52:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS HULTGREN

Magnus Hultgren

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 17:46:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAN PETER JONSSON

Dan Jonsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 16:46:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Benny Hansen

Benny Hansen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 17:36:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN WESTRIN

Göran Westrin

Leveranskanal: E-post

Granskare

Tina Sallmander

Leveranskanal: E-post