

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 år 2024.

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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 misstag.

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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 år 2024 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 revisionsssed 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 fortlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås 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 11:40:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE CHRISTINA ANNELI
ELLINGSEN

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Till årsstämman i Armada Fastighets AB
Organisationsnummer 556120-8249

Granskningsrapport för år 2024

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2024.

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 revisionsred 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 ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Österåker den 9/4 2025



Bengt Olin
Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Birgitta Halling
Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor

Granskningsredogörelse

Grundläggande granskning 2024

Armada fastighet AB

April 2025



Sammanfattning

Övergripande revisionsfrågor	Revisionell bedömning	Kommentar
Utövar och vidtar styrelsen en tillräcklig styrning, kontroll och åtgärder inom sina ansvarsområden? <i>Baseras på delfrågor i avsnitt 1-4</i>	Grön	Styrelsens styrning, kontroll och åtgärder har i huvudsak varit tillräcklig under år 2024. Ett par utvecklingsområden har noterats i granskningen.
Är redovisat resultat för verksamheten förenligt med beslutade mål? <i>Baseras på delfråga 5a</i>	Grön	Redovisat verksamhetsresultat är i allt väsentligt förenligt med beslutade mål för år 2024.
Är redovisat resultat för ekonomin förenligt med beslutade mål? <i>Baseras på delfråga 5b</i>	Grön	Har uppnått ekonomiska mål i affärsplan och ägardirektiv.

Rekommendationer

För att utveckla verksamheten lämnas följande rekommendationer till styrelsen:

- Aktualisera behov av uppdatering av ägardirektiv med ägaren. Direktivet innehåller mål med en tidsram som passerats.
- Då bolaget formulerat bolagsinterna mål i linje med Österåkers kommuns inriktningsmål bör dessa att följas och rapporteras i styrelsen under pågående år.

Inledning

Bakgrund

Av lagstiftning och god revisionssed följer att kommunens revisorer årligen ska granska alla verkställande organ som bedriver kommunal verksamhet. Bolagsstyrelsen ska förvalta och genomföra verksamheten i enlighet med ägarens uppdrag, lagar och föreskrifter. För att fullgöra uppdraget måste styrelsen bygga upp system och rutiner för styrning, uppföljning, kontroll och rapportering samt säkerställa att dessa rutiner tillämpas på avsett sätt. En bristfällig styrning och kontroll kan riskera att verksamheten inte bedrivs och utvecklas på avsett sätt.

Syfte och revisionsfrågor

Syftet med den översiktliga granskningen är att ge lekmanrevisorerna ett underlag till uttalande i granskningsrapport. I dess uppdrag ingår att pröva om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Följande övergripande revisionsfrågor ska besvaras:

1. Utövar och vidtar styrelsen en tillräcklig styrning, kontroll och åtgärder inom sina ansvarsområden?
2. Är redovisat resultat för verksamheten förenligt med beslutade mål?
3. Är redovisat resultat för ekonomin förenligt med beslutade mål?

Revisionskriterier i granskningen utgörs främst av aktiebolagslagen 8:4 och följsamhet till mål och budget 2024.

Metod och avgränsning

Den översiktliga granskningen har skett genom dokumentanalys. I tid avgränsas granskningen i huvudsak till år 2024. I övrigt se "syfte och revisionsfrågor". Respektive granskningsområde bedöms med hjälp av signalsystem: grön (tillräckligt), gul (delvis), röd (otillräckligt) eller grå (går ej att bedöma).

Granskningsiakttagelser

Delfrågor		Bedömning	Noteringar
1. Verksamhetsplan	a) Har styrelsen antagit en plan för sin verksamhet?	Grön	Affärsplan antagen april 2024
2. Budget	a) Har styrelsen antagit en budget för sin verksamhet?	Grön	Budget återfinns i affärsplan antagen april 2024
3. Mål	a) Finns mål formulerade för bolagets verksamhet?	Grön	Mål återfinns i affärsplan antagen april 2024
	b) Finns mål formulerade för bolagets ekonomi?	Grön	Mål återfinns i affärsplan antagen april 2024
	c) Är målen uppföljningsbara (mätbara)?	Grön	Mål och aktivitetsplan innehåller mätbara parametrar som bedömningsgrund för måluppfyllelse. Mål finns bl a för underhållsarbetet.
4. Rapportering och åtgärder	a) Har styrelsen upprättat instruktion för rapportering till styrelsen?	Grön	Instruktion beslutades om i februari 2024. Framgår att tillägg i förhållande till tidigare år görs rörande måltal för underhåll av fastigheter, i enlighet med lekmannarevisorerna granskningsrapport.
	b) Fokuserar rapportering på måluppfyllelse för verksamhet?	Gul	Vi kan av protokoll inte verifiera att styrelsen erhåller strukturerad rapportering löpande under året avseende bolagets mål. Däremot rapporteras om aktiviteter utifrån satta mål, samt olika aspekter av verksamheten vid sammanträdena.
	c) Fokuserar rapportering på måluppfyllelse för ekonomi?	Grön	Styrelsen erhöll rapportering kring ekonomin vid årets sammanträden, bl a i samband med sammanträde 25 september 2024 där tertialrapport 2 med helårsprognos presenterades.

Granskningsiakttagelser

Delfrågor		Bedömning	Noteringar
4. Rapportering och åtgärder	d) Vidtar styrelsen tydliga åtgärder för att nå mål för verksamheten?	Grön	Ingen löpande måluppföljning kan noteras i protokoll. Däremot är måluppfyllelsen god vid helår, varför det bedöms inte ha behövs ytterligare åtgärder.
	e) Vidtar styrelsen tydliga åtgärder för att nå mål för ekonomin?	Grön	<i>Det har inte förelegat särskilda behov för styrelsen att vidta åtgärder utöver affärsplanen vad gäller måluppfyllelse för ekonomin. Koncernen når satta mål per helår.</i>
5. Måluppfyllelse	a) När bolaget uppsatta mål för verksamheten? (bolagsinterna mål samt mål i ägardirektiv)	Grön	Bolaget har genomfört en måluppföljning. Denna påvisar genom indikatorer i stor utsträckning att de mål som satts för året uppnåtts.
	b) När bolaget uppsatta mål för ekonomin? (bolagsinterna mål samt mål i ägardirektiv)	Grön	Enligt 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 %).

2025-04-09

Henrik Fagerlind

Sakkunnigt biträde

pwc.se

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av lekmannarevisorerna i Armada fastighet AB enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från 2025-02-06. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.