

Årsredovisning och koncernredovisning Armada Fastighets AB

Org.nr 556120-8249

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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).

MS
1 (24)
14

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 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. Under dotterbolaget AB Åkers Kanal återfanns vid bokslutsdagen ytterligare ett dotterbolag. Armadakoncernen bestod därmed vid bokslutsdagen av totalt sex aktiebolag med verksamhet i.

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 19 054 tkr (17 100 tkr). Resultat före skatt uppgick till 31 761 tkr (842 tkr). Intäkterna härrör 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 346 508 tkr (334 939 tkr)

Resultat före skatt uppgick till 24 500 tkr (101 415 tkr)

Enligt Österåkers kommuns ägardirektiv ska Armadakoncernen ge en avkastning på totalt kapital på 3 % samt uppnå en soliditet på 6 %. För år 2022 blev avkastningen på totalt kapital 1,9 % (4,1 %) och soliditeten 10,7 % (10,4 %). Balansomslutningen har ökat, främst beroende på byggnationen av Multiarenan och gruppboende enligt LSS, vilket även påverkat årets avkastning på totalt kapital eftersom intäkterna för dessa byggnader endast avser årets månader fr.o.m. att hyresgästen tagit byggnaden i drift. Jämfört med föregående år blev rörelseresultatet betydligt lägre, vilket delvis beror på en stor försäljningsvinst som uppkom under år 2021 i samband med ombildningen av fastigheten Tuna 3:85 till bostadsrätter.

Styrelsen för Armada Fastighets AB tog år 2019 ett beslut att minska antalet bolag i koncernen, som vid tidpunkten för beslutet var 13 stycken. Sedan dess har antalet bolag, huvudsakligen via fusioner, minskats ned till 6 st. Under verksamhetsåret 2022 fusionerades AB Åkers Kanal, Armada Centrumfastigheter AB samt Sågra Fastighets AB upp till dess moderbolag som hade dåvarande namnet Österåkers Exploateringsfastigheter AB. I samband med dessa fusioner bytte även bolaget det dåvarande namnet Österåkers Exploateringsfastigheter AB till nuvarande bolagsnamnet AB Åkers Kanal samt erhöll Österåkers Exploateringsfastigheter som särskilt företagsnamn. Under slutet av verksamhetsåret 2021 fattade styrelsen för Armada Fastighets AB även beslut om att fusionera upp Armada Blåljusfastigheter AB i nuvarande AB Åkers Kanal. En fusion som har förberetts under verksamhetsåret 2022 och genomfördes i början av år 2023.

MS de
af M.H.M.
B

Driftkostnaderna inkl. administration i relation till kvadratmeter har minskat jämfört med föregående år till 533 kr/kvm (545 kr/kvm). Administrationskostnaderna är ungefär detsamma som föregående år, 101 kr/kvm (102 kr/kvm). Den huvudsakliga anledningen till de minskade driftkostnaderna jämfört med föregående år är ökad yta i och med Multiarenans färdigställande som har låga driftkostnader, samtidigt som skador på övriga byggnader varit färre än föregående år. Omfattande renoveringar av badrum och kök efter större vattenskador har aktiverats i enlighet med tillämplad redovisningsprincip. Underhållskostnaden för koncernen har i och med en större underhållsatsning ökat till 152 kr/kvm (112 kr/kvm).

På grund av det förändrade världsläget har Armadakoncernen under verksamhetsåret inventerat beståndets alla skyddsrum. Inventeringen påvisade att skyddsrummen i överlag var i relativt bra skick. Dock behövs en del mindre åtgärder genomföras, vilket har påbörjats under året och kommer att slutföras under år 2023.

Under året har en nedskrivning gjorts med 1,9 mkr. Nedskrivningen avser en uppställd provisorisk lokalpaviljong på fastigheten Berga 11:1. Efter nedskrivningen matchar det bokförda värdet ett uppskattat försäljningspris på den öppna marknaden.

1 januari 2022 avyttrades vindkraftverket. Eftersom verket skrevs ned under 2021 för att matcha överenskommet försäljningspris så medförde försäljningen ingen resultatpåverkan för verksamhetsåret 2022.

Den 20 december 2022 skrevs ett överlåtelseavtal med Nystad Östra Skolfastigheter AB om att bolaget den 1 februari 2023 skall förvärva skolfastigheten med sporthall Berga 6:35. Affären gick sedan igenom som planerat den 1 februari 2023, vilket genererade en försäljningsvinst på 18 mkr.

Under året har Armadakoncernen bedrivit flera byggnadsprojekt. Bl. a. har byggnationen av Multiarenan färdigställts och tillträdts av kommunen som hyresgäst den 1 juli. Ett gruppboende enligt LSS har uppförts i centrala Åkersberga. I bolaget Armada Kommunfastigheter AB, som bl. a. innefattar koncernens förskole- och skolfastigheter har underhållsåtgärder genomförts enligt plan. Bl. a. har takutbyte skett på Bergateatern, Rydboskolan och Åkerstorpskolan. Vidare har panelerna bytts ut på Smedby förskola och Bikupans förskola. På Träsättra förskola har dörrar och fönster blivit utbytta, samt utbyte av fönster har även skett på Bikupans förskola samt Luffarbackens förskolor. Vid Söralids förskola har kullen vid rutschkanan belagts med konstgräs och utvändig målning har under året utförts på Skärgårdstadsskolan, Åkerstorpskolan respektive Luna förskola.

Invändigt så har gammal belysning bytts ut till ny energisnål LED-belysning i klassrummen på Sjökarbyskolan, Margretelundsskolan samt i några förskolor, bl. a. i Smedby och i Luffarbackens förskolor.

Utifrån resultatet av tidigare genomförd möjlighetsutredning avseende solcellsinstallationer så har, under året, en upphandling genomförts för installation av en solcellsanläggning på Söraskolans tak. Själva installationen beräknas utföras under vår- och sommarmånaderna år 2023.

MCS
3 (24)
K
ap
M.M.

I bolaget Armada Bostäder AB, som huvudsakligen innefattar koncernens bostadsfastigheter, har under året satsningar gjorts på utbyte av gammal belysning i trapphus, källare och gårdar till ny energisnål LED-belysning. Även all belysning har bytts ut till ny energisnål LED-belysning med närvarostyrning i samband med omfattande garagerrenovering på fastigheten Berga 6:320. På bostadsfastigheterna Berga 6:43, Tuna 11:110 och Tuna 11:34 har taken under året bytts ut. I samband med takutbytet på fastigheten Berga 6:43 har även en solcellsanläggning installerats. Elen som produceras av anläggningen avser betjäna fastighetens fläktrum.

Tre hissar i fastigheten Berga 6:323 har under året genomgått en omfattande renovering. I fastigheterna Berga 6:320 och Berga 6:321 har driftundercentraler och tre frånluftsaggregat bytts ut. Filmning och relining av liggande stammar har genomförts i fastigheten Berga 11:63.

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. Möten har hållits med hyresgäster tillsammans med kommunrepresentanter och lokal polis.

I fiberbolaget Österåkers Stadsnät AB har arbete bedrivits med att säkerställa uppfyllnaden av de krav som ställs i lagen (2022:482) om elektronisk kommunikation (LEK). Det är ett omfattande säkerhetsarbete som kommer fortsätta under 2023. Under 2021 fattades beslut om fiberdragning till Brännbacken som planeras bli ett växande företagsområde, arbetet påbörjades under våren 2022 och beräknas bli klart under 2023. Fiber har anlagts på skärgårdsön Betsön. Bolaget har påbörjat utredning av eventuell utbyggnad på Timrarön. Det pågår flera inkopplingar av mobilmaster. Under året har bredbandsstöd erhållits från Jordbruksverket på 17,9 mkr.

Finansförvaltning

Koncernen

Koncernens utestående lån till kreditinstitut har ökat och var på balansdagen 2 876 260 tkr (2 861 435 tkr). Nytt lån på 100 000 tkr upptogs under sommaren 2022 för att användas till slutbyggnationen av Multiarenan. Den genomsnittliga räntesatsen på bankröntorna var på bokslutsdagen 1,05 % (0,84 %). Samtliga av koncernens lån har kommunal borgen som säkerhet. Borgensavgiften ligger på 0,35 %.

Balansomslutningen har under året ökat till 3 357 344 tkr (3 301 458 tkr). Trots en nybyggd Multiarena på ca 390 mkr, ett särskilt boende för 36 mkr och ett gruppboende enligt LSS för 20 mkr har enbart ett nytt lån på 100 mkr upptagits. Istället har avyttringar såsom Tuna 3:85 (2021), vindkraftverk (2022) samt skolfastigheten Berga 6:35 (2023) finansierat projekten. Nettoomsättningen har ökat till 346 508 tkr (334 939 tkr). Den stora ökningen beror på att Multiarenan blev klar och hyresintäkter inkom fr.o.m. den 1 juli 2022.

Driftnetto för hela koncernen har ökat till 717 kr/kvm (709 kr/kvm). Högre intäkter och lägre driftkostnader trots ökade elkostnader har medfört ett högre driftnetto.

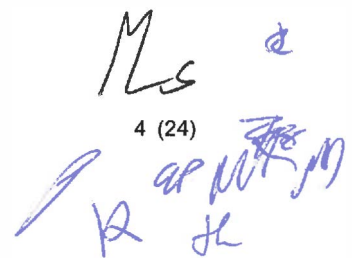
Armadakoncernen har ingen egen anställd personal för drift- och fastighetsskötsel. Däremot har koncernen anställd personal för uthyrning och förvaltning av fastigheterna.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Med en lånevolym på 2 876 260 tkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget väsentligt för koncernens resultat. Andelen rörligt lån är 6 % (6 %). Koncernen har valt att binda flera lån när det varit gynnsamt låg ränta. Med en stor låneportfölj blir räntan kraftigt resultatpåverkande. Lån som förfallit under året har omförhandlats till räntenivåer som i vissa fall varit tre gånger så höga jämfört med innan, vilket är en följd av det kraftigt stigande marknadsränteläget. Vid större nya byggnationer avser koncernen fortsätta avyttra fastigheter för att inte behöva ta upp nya lån. För varje procentenhet som räntan går upp ökar koncernens räntekostnader med 28 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 Allmännytt, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen inför förhandlingarna av 2023-års bostadshyror. Dock fanns det vissa meningsskiljaktigheter mellan parterna avseende modellens användning, vilket framkom när förhandlingarna pågick under slutet av år 2022 och början av år 2023. För Armada Bostäder AB:s del slutade förhandlingarna med Hyresgästföreningen i Stockholm i en överenskommelse om en höjning av bostadshyror med 4,5 % för varmhyreslägenheter, 3,75 % för kallhyreslägenheter samt 3,75 % för lägenheter med normhyra över 1 650 kr/kvm enligt den s.k. 91:ans tabell fr.o.m. 1 januari 2023. Vilket medförde en genomsnittlig hyreshöjning på ca 4,44 % för bolagets bostadsbestånd. Förhandlingen föregående år, d.v.s. för år 2022-års bostadshyror slutade i en överenskommen ökning på 2,0 % från den 1 januari 2022, varav 0,2 % var avsatta för trygghetsskapande åtgärder.

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 0,4 mkr (1,7 mkr) inte avdragsgilla och skatteeffekten blir ca 82 tkr (350 tkr).



Förbrukningsavgifterna är av väsentlighet för ett fastighetsbolag och här är trenderna i elmarknaden väldigt viktig. 2020 var ett extremår med historiskt låga elpriser medan de ökade 2021 för att fortsätta öka under 2022 med extremt höga elpriser. Armadakoncernen har en aktiv elportföljförvaltning som under många år har förvaltats av Kinnect Energy. Avtalet med Kinnect Energy är dock uppsagt vilket beror på att Armadakoncernen anslöt sig till Husbyggnadsvaror (HBV) föreningens upphandling av elkraft. Tilldelningen i upphandlingen gick till energibolaget Mälarenergi AB och elportföljen har därefter flyttats över dit. I förvaltningen av elportföljen undviks toppar d.v.s. att el tvingas köpas in till höga spotpriser på elbörsen Nord Pool genom köp av s.k. terminssäkringar på Nasdaq. Terminerna löper i nuläget fram till och med år 2025 och portföljen är säkrad till ett genomsnitt på 84 %.

Väsentlig icke finansiell information

Miljö

Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB är certifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001. En revision utfördes av miljöledningssystemet i april månad 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 1,5 % fram till år 2030.

I år nåddes målet för både Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB. För Armada Bostäder AB så har förbrukningen av värme minskat med 1,5 %. Förbrukning av fastighetsel har minskat med 2,6 % och förbrukning av vatten har minskat med 2,7 %.

För Armada Kommunfastigheter AB nåddes målet totalt sett. Förbrukningen av fastighetsel minskade med 4,9 % och förbrukningen av värme minskade med 3,2 %. Vattenförbrukningen har dock ökat med 9,9 %. Återgång till skola efter att delvis har varit stängd under Covid förklarar den relativt stora ökningen.

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 2022 varit ca fyra till sex år. Bostadskön har under året innefattat ca 4 400 köande kunder (fg år 4 500). 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

Den 13 januari 2023 verkställdes fusionen av bolaget Armada Blåljusfastigheter AB upp i dess moderbolag AB Åkers Kanal. Antalet aktiebolag inom Armadakoncernen är därefter 5 stycken inklusive moderbolaget Armada Fastighets AB

Under 2021 fattade styrelsen för Armada Kommunfastigheter AB beslut att sälja fastigheten Berga 6:35. Kommunfullmäktige i Österåkers kommun gav ett godkännande att sälja fastigheten på ett sammanträde i december 2021. Fastigheten var därefter planerad att säljas i början av år 2022. Dock hade Kommunfullmäktiges godkännande överklagats, vilket medförde att försäljningen försenades. Den 20 december skrevs avtal med Nystad Österåker Skolfastigheter AB om att förvärva fastigheten via en bolagsaffär. Den 1 februari 2023 verkställdes försäljningen genom att Nystad Österåker Skolfastigheter AB förvärvade dotterbolaget BV Fastighet 6:35 AB innehållande fastigheten Berga 6:35.

Ms
5 (24)
R

	Not 26	2022	2021	2020	2019
Flerårsöversikt koncernen					
Nettoomsättning (tkr)		346 508	334 939	336 464	340 745
Resultat efter finansiella poster (tkr)		24 500	101 415	52 192	46 752
Rörelsemarginal (%)		18,6%	40,5%	26,3%	26,2%
Avkastning på eget kapital (%)		3,9%	28,1%	21,1%	22,7%
Avkastning på totalt kapital (%)		1,9%	4,1%	2,8%	2,9%
Direktavkastning på det bokförda värdet		6,2%	6,5%	6,4%	5,8%
Balansomslutning (tkr)		3 357 344	3 301 458	3 221 758	3 132 031
Soliditet (%)		10,7%	10,4%	7,7%	6,6%
Antal anställda		13	13	13	12
Flerårsöversikt Moderföretaget					
Nettoomsättning (tkr)		19 054	17 100	16 974	15 411
Resultat efter finansiella poster (tkr)		17 075	-1 938	-4 294	-4 224
Rörelsemarginal (%)		9,7%	3,5%	-10,5%	-10,5%
Avkastning på totalt kapital (%)		1,2%	0,5%	-0,3%	-0,3%
Balansomslutning (tkr)		774 590	825 890	634 683	620 847
Soliditet (%)		10,0%	5,8%	7,5%	7,7%
Antal anställda		9	9	9	9

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	48 044 164
Årets resultat	29 358 371
	77 402 535

i sin helhet överförs i ny räkning.

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	344 461	331 439
Övriga rörelseintäkter		2 047	3 500
Intäkter		346 508	334 939
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-113 510	-115 723
Underhåll		-40 032	-29 246
Fastighetsskatt		-4 515	-4 750
Avskrivningar		-95 050	-118 546
Rörelsekostnader		-253 107	-268 265
Bruttoresultat		93 401	66 673
Administrations- och försäljningskostnader	2,4	-26 491	-26 604
Försäljning av fastigheter, inventarier och utrangering av komponent		-2 363	95 465
Rörelseresultat		64 547	135 534
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	74	84
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-40 121	-34 203
		-40 047	-34 119
Resultat efter finansiella poster		24 500	101 415
Resultat före skatt		24 500	101 415
Skatt på årets resultat	9	-10 459	-4 662
Årets resultat		14 041	96 753

MS
 7 (24)
 R

Koncernens balansräkning

tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	2 992 757	2 492 194
Markanläggningar	11	64 964	66 146
Inventarier, verktyg och installationer	12	15 469	12 896
Pågående nyanläggningar	13	172 065	636 734
		3 245 255	3 207 970

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	80	80
Uppskjuten skattefordran	9	38	49
Andra långfristiga fordringar		0	247
		118	376

Summa anläggningstillgångar

3 245 373 3 208 346

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		25 311	9 812
Skattefordran		7 116	11 030
Övriga fordringar		13 605	30 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 416	4 202
		48 448	55 252

Kassa och bank

23 63 523 37 860

Summa omsättningstillgångar

111 971 93 112

SUMMA TILLGÅNGAR

3 357 344 3 301 458

Ms
JK
JK
JK
JK

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	150	150
Annat eget kapital inklusive årets resultat		358 726	344 652
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		358 876	344 802
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	1 187	1 270
Uppskjuten skatteskuld	9	15 845	10 698
		17 032	11 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 846 019	1 950 385
		1 846 019	1 950 385
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 030 242	911 050
Leverantörsskulder		43 144	56 057
Övriga skulder		3 564	4 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	58 467	22 671
		1 135 417	994 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 357 344	3 301 458

Rapport över förändring av koncernens eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	150	247 688	247 838
Förändring av bundna reserver pga sänkt skatt		211	211
Årets resultat		96 753	96 753
Utgående balans 2021-12-31	150	344 652	344 802
Förändring av bundna reserver pga sänkt skatt		32	32
Årets resultat		14 041	14 041
Utgående balans 2022-12-31	150	358 725	358 876

M S
AP 11/10
12

Koncernens kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
tkr	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	24 500	101 415
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar, ned- och uppskrivningar	95 050	118 546
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier	2 116	-95 396
Förändring bundna reserver pga sänkt skattesats	33	210
Avsättningar	-83	-6 592
	121 616	118 183
Betald inkomstskatt	-1 398	-6 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 218	112 138
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	2 890	5 083
Förändring av rörelseskulder	21 923	1 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 031	118 503
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-167 637	-266 778
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	15 253	92 714
Landsbygdsstöd	17 933	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-134 193	-75 059
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	100 000	0
Amortering av skuld	-85 174	-21 274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 826	-21 274
Årets kassaflöde	25 664	22 170
Likvida medel vid årets början	37 859	15 690
Likvida medel vid årets slut	63 523	37 859

Moderföretagets resultaträkning

tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	19 054	17 100
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-10 204	-10 312
Övriga externa kostnader	2	-6 741	-5 968
Avskrivningar	12	-259	-295
Bruttoresultat		1 850	525
Vinst avyttring maskiner / inventarier		0	72
Rörelseresultat		1 850	597
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		20 203	163
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 593	3 941
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-12 570	-6 639
Räntenetto		-4 977	-2 699
Resultat efter finansiella poster		17 075	-1 938
Koncernbidrag	8	14 686	2 781
Resultat före skatt		31 761	842
Skatt på årets resultat	9	-2 402	-506
Årets resultat		29 359	337

Moderföretagets balansräkning

tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

12 856 713
856 713

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

14,15 310 051 294 171
310 051 294 171

Summa anläggningstillgångar

310 907 294 884

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 500 0

Fordringar hos koncernföretag

424 458 505 047

Skattefordran

0 1 099

Övriga fordringar

374 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 1 826

427 360 507 972

Kassa och bank

23 36 323 23 034

Summa omsättningstillgångar

463 683 531 006

SUMMA TILLGÅNGAR

774 590 825 890

12 (24)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Ms", "H", "dp", "MD", and "AD".

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	150	150
Reservfond		30	30
		180	180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		48 045	47 708
Årets resultat		29 359	337
		77 403	48 045
Summa eget kapital		77 583	48 225
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	70 000	240 000
		70 000	240 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		150 000	0
Leverantörsskulder		752	2 860
Skulder till koncernföretag		473 318	531 293
Skatteskulder		770	0
Övriga skulder		339	1 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 828	2 247
		627 007	537 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		774 590	825 890

Förändring av eget kapital

Moderföretaget	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2021-01-01	150	30	47 707	1	47 888
Omföring resultat föregående år	0	0	1	-1	0
Årets resultat	0	0	0	337	337
Utgående balans 2021-12-31	150	30	47 708	337	48 225
Omföring resultat föregående år	0	0	337	-337	0
Årets resultat	0	0	0	29 359	29 359
Utgående balans 2022-12-31	150	30	48 045	29 358	77 583

Ms
HL
MS
MS
MS

Moderföretagets kassaflödesanalys

tkr	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	17 075	-1 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	259	295
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier	0	-72
	<u>17 334</u>	<u>-1 715</u>
Betald inkomstskatt	-533	-2 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 801	-4 195
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	59 311	-173 982
Förändring av rörelseskulder	-61 429	191 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 683	13 568
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-403	-367
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	72
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-15 880	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 283	-295
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Erhållen utdelning	20 203	163
Amortering av skuld	-20 000	0
Erhållna/lämnade koncernbidrag	14 686	2 781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 889	2 944
Årets kassaflöde	13 289	16 217
Likvida medel vid årets början	23 035	6 818
Likvida medel vid årets slut	36 323	23 035

Tilläggsupplysningar

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

I koncernen finns endast operationella leasingavtal.

Ersättningar till anställda

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

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

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

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

Nedskrivningar

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

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	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	132 811	129 563	0	0
Hysesintäkter lokaler	189 065	176 122	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	5 775	5 528	0	0
Övrigt	18 857	23 725	0	0
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	19 054	17 100
	346 508	334 938	19 054	17 100

Hysesintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Öhrlings PwC AB	460	484	204	160
Revisionsuppdraget	211	28	167	28
Övrig rådgivning	671	512	371	188

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

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 768	5 406	1 761	4 463
Dotterföretag	0	2 436	0	2 329
Koncernen totalt	1 768	7 842	1 761	6 792

Inget tantiem har utbetalats i år eller förra året.

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

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

Not 5 Försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Andel av årets totala försäljning till andra företag inom koncernen	6%	6%	100%	100%
Belopp	21 369	19 501	19 054	17 100

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag			7 593	3 941
Övriga ränteintäkter	74	84	0	0
	74	84	7 593	3 941

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag			8 191	4 029
Övriga räntekostnader	30 209	24 113	3 539	1 770
Borgensavgift till Österåkers kommun	9 912	10 090	840	840
	40 121	34 203	12 570	6 639

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	22 686	2 781
Ger koncernbidrag	-8 000	0
	14 686	2 781

Ms
sh
ap
WA

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	5 229	1 354	2 398	506
Justering avseende tidigare år	72	268	4	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 157	3 041	0	0
Summa redovisad skatt	10 459	4 662	2 402	506
Genomsnittlig effektiv skattesats	42,7%	4,6%	7,6%	60,1%
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	24 500	101 415	31 761	842
Skatt på redovisat resultat enl gällande skattesats (20,6%)	5 047	20 891	6 543	173
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar	18 997	17 633		
Skattemässiga avskrivningar	-18 996	-18 335		
Schablonintäkt periodiseringsfond	21	19		
Förändring nedskrivning	-1 414	5 655		
Skattemässig vinst såld anläggning	138	138		
Direktavdrag på aktiverat underhåll	-2 253	-5 892		
Utrangering del av anläggning	436	744		
Reaförlust försäljning anläggning	-1 269	-20 395		
Aktieutdelning	0	0	-4 162	-34
Övriga ej avdragsgilla kostnader	422	189	17	52
Utnyttjat underskottsavdrag	-593	-47		
Ej avdragsgilla räntor	592	342		313
Underskott i bolag	4 100	593		
Justering avs tidigare år	72	284	4	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	-266		0
Förändring uppskjuten skattefordran / skatteskuld	5 157	3 109		
Redovisad skatt	10 459	4 662	2 402	506
Effektiv skattesats	42,7%	4,6%	7,6%	60,0%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

Skatteeffekt av de temporära skillnaderna.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	38	49
Summa uppskjutna skattefordringar	38	49

Specifikation av förändringen av uppskjuten skattefordran.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49	44
Förändring	-11	5
Utgående redovisat värde	38	49

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

Skatteeffekt av de temporära skillnaderna.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	11 593	6 446
Skattemässig förändring periodiseringsfonder	4 252	4 252
Summa uppskjuten skatteskuld	15 845	10 698

Specifikation av förändringen av uppskjuten skatteskuld.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 445	3 369
Förändring	5 148	3 076
Utgående redovisat värde	11 593	6 445

MS @ Jh
W
W
A

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 838 143	3 889 474
Årets anskaffningar	2 194	11 822
Försäljningar/utrangeringar	-45 653	-149 936
Överfört från pågående nyanläggningar	608 802	86 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 403 485	3 838 143
Ingående avskrivningar	-1 330 430	-1 295 172
Försäljningar/utrangeringar	21 173	52 712
Årets avskrivningar	-90 916	-87 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 400 173	-1 330 430
Ingående uppskrivningar	11 933	11 933
Årets förändring	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 933	11 933
Ingående nedskrivningar	-27 452	0
Årets förändring	4 963	-27 452
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 489	-27 452
Utgående redovisat värde	2 992 756	2 492 194
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde	2 992 756	2 492 194
Verkligt värde	4 458 521	4 097 209

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 schabloniserat värde för värdering.

Not 11 Markanläggningar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 401	69 401
Överfört från pågående nyanläggningar	242	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 643	69 401
Ingående avskrivningar	-3 255	-1 833
Årets avskrivningar	-1 424	-1 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 679	-3 255
Utgående redovisat värde	64 964	66 146

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 456	23 932	2 342	2 130
Årets anskaffningar	3 383	3 706	403	367
Försäljningar/utrangeringar	0	-182	0	-155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 839	27 456	2 745	2 342
Ingående avskrivningar	-14 561	-13 908	-1 629	-1 489
Försäljningar/utrangeringar	0	153	0	155
Årets avskrivningar	-810	-806	-259	-295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 371	-14 561	-1 888	-1 629
Utgående redovisat värde	15 469	12 896	856	713

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	636 733	472 238
Årets anskaffningar	154 810	251 278
Försäljningar/utrangeringar	-10 434	0
Överfört till byggnader	-608 802	-86 783
Överfört till markanläggning	-242	0
Utgående redovisat värde	172 065	636 733

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 171	294 171
Aktieägartillskott	15 880	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 051	294 171

Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Antal	Bokfört
		andelar	värde
Armada Bostäder AB	556374-9539	175 000	175 967
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
			310 051

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

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80
Utgående redovisat värde	80	80

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	0	0	0	0
Förutbetalda driftskostnader	564	98	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	0	27	1 826
Övriga förutbetalda kostnader	1 852	4 104	0	0
	2 416	4 202	27	1 826

Not 18 Avsättningar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>		
Belopp vid årets ingång	1 270	1 380
Under året i anspråkta belopp	-83	-110
	<u>1 187</u>	<u>1 270</u>

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 030 242	881 039	150 000	0
Utnyttjad checkkredit	0	30 011		
	<u>1 030 242</u>	<u>911 050</u>	<u>150 000</u>	<u>0</u>
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 846 019	1 950 385	70 000	240 000
	<u>1 846 019</u>	<u>1 950 385</u>	<u>70 000</u>	<u>240 000</u>
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	953	1 065	671	846
Upplupna sociala avgifter	238	240	176	180
Upplupna räntekostnader	2 935	2 722	40	10
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	3	1 056	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	49 921	13 726	0	0
Övrigt	4 417	3 861	941	1 211
	<u>58 467</u>	<u>22 670</u>	<u>1 828</u>	<u>2 247</u>

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	136 648	136 648
	<u>136 648</u>	<u>136 648</u>

Not 22 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Fastigo	171	154	125	106
	<u>171</u>	<u>154</u>	<u>125</u>	<u>106</u>

Garantibeloppet är framräknat av Fastigo.

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

Not 23 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassamedel	27 200	14 766	36 323	23 034
Tillgodohavande på koncernkonto	36 323	23 034	0	0
	<u>63 523</u>	<u>37 800</u>	<u>36 323</u>	<u>23 034</u>

MS R
23 (24)
af N/A mb
P

Not 24 Antal aktier

150 aktier á 1 000 kronor,

Not 25 Väsentliga händelser efter balansdagen

Armada Blåljusfastigheter AB har den 13 januari 2023 upplösts och gått upp i moderbolaget AB Åkers Kanal.

Den 1 februari 2023 förvärvades fastigheten Berga 6:35 av dotterbolaget BV Fastighet 6:35 AB.

Samma dag förvärvade sedan Nystad Österåker Skolfastigheter AB dotterbolaget.

Not 26 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 finansisella 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

Österåker den 5/4 2023

Sören Karlsson
Ordförande

Magnus Hultgren
1:e vice ordförande

Anders Pettersson
2:e vice ordförande

Björn Molin

Isabelle Ankarfjärd Jäger

Mattias Hafvas
ersättare till
Rosita Olsson-Palmberg

Bengt Svensson

Pontus Löfstrand

Mikael Dahlberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2023
Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor