

Årsredovisning

Armada Fastighets AB

Org.nr 556120-8249

Räkenskapsår 2018-01-01 - 2018-12-31

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

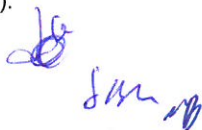
Styrelsen och verkställande direktören för Armada Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Moderföretaget	
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	15
Noter	19

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga aktier i Österåkers kommuns bolag med inriktning på fastighetsförvaltning. Armada Bostäder AB är ett renodlat allmännyttigt fastighetsbolag, Armada Kommunfastigheter AB äger och förvaltar fastigheter för kommunal verksamhet, Österåkers Exploateringsfastigheter AB äger och förvaltar exploateringsfastigheter och Österåkers Stadsnät AB bygger och äger den kommunala IT-infrastrukturen i kommunen. Samtliga dessa bolag är helägda.

Ägarförhållanden

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

Bolagets verksamhet bedrivs i Österåkers kommun.

Verksamheten under räkenskapsåret

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

Intäkter och resultat

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 15 876 tkr (16 171 tkr). Resultatet före skatt uppgick till -31 tkr (-29 tkr). Intäkterna härrör enbart från försäljning av administrativa tjänster inom koncernen.

Koncernen

Koncernens intäkter uppgick till 330 630 tkr (322 660 tkr)

Resultat före skatt uppgick till en vinst på 14 382 tkr (9 727 tkr)

Under året trädde nya ägardirektiv ikraft. Enligt Österåkers kommuns ägardirektiv ska Armada Koncernen, för perioden 2017-2019, ge en avkastning på totalt kapital på 3 % (tidigare direktiv: 3 %) samt uppnå en soliditet på 6 % (tidigare direktiv: 4,5%). För 2018 blev avkastningen på totalt kapital 1,9 % (1,8 %) och soliditeten 5,3 % (5,2 %). Avkastningen på totalt kapital, även om den sjunkit i de nya ägardirektiven, ses fortfarande svåra att nå vilket även tidigare har påtalats då de g:a ägardirektiven gällde. Driftkostnader ökar, vilket leder till att Resultatet efter finansiella poster minskar (justerat för räntekostnader) i relation till att balansomslutningen ökar.

Balansomslutningen ökar i takt med aktivering av anläggningar såsom i år har utgjorts av Modulhus för hyresfastigheter och nybyggda kommunala verksamhetslokaler såsom ex. bollhall i Skärgårdsstad och ny matsal/kök för Österskärsskolan. Soliditetsmålet för Armada koncernen uppnås inte i år.

Under året har dotterbolaget Österåkers stadsnät AB erhållit bidrag av Länsstyrelsen i samband med delredovisning av projektet

"Ljusterö del 2 OMR 1" med totalt: 31 713 tkr. Beslut om utbetalning väntas för delredovisning avseende "Ljusterö del 2 OMR 2".

Under året har dotterbolaget Armada Kommunfastigheter AB erhållit bidrag av Boverket med totalt: 1 118 tkr. Bidraget avser utomhusmiljöer för skolor och förskolor.

Totalt sett för koncernen har driftkostnaderna inkl. administration i relation till den uthyrningsbara ytan ökat jämfört med föregående år. Driftkostnaderna inkl. administration per kvm är för 2018: 524 kr/kvm och justerat för radonåtgärder i bostäderna är årets driftkostnader inkl. administration 491 kr/kvm (År 2017: 445 kr/kvm). Administrationskostnaderna har minskat för 2018 till 84 kr/kvm (År 2017: 89 kr/kvm). Under posten driftkostnader ses underliggande poster förbrukningsavgifter ha ökat. De förbrukningsavgifter vilka ökat mest är kostnaderna för el, vatten och avlopp samt sophantering. För el, vatten och avlopp ses totalt sett förbrukningen minskat men höjda taxor och avgifter bidrar till högre kostnader / kvm. Underhållskostnaden för koncernen år 2018 var 112 kr/kvm (År 2017: 121 kr/kvm).

Förutom att förbrukningsavgifterna har ökat under driftkostnader så har även större vattenskador förekommit och som driver upp kostnaderna på reparationsposterna vatten och avlopp och vattenskador. Snöskotnings och halkbekämpningskostnaderna har också ökat och detta med anledning av de ökade mängderna.

Här anges de aktuella nyckeltalen för koncernen. Direktavkastning är rörelseresultatet före avskrivningar i % av fastigheternas bokförda värde vid utgången av året. Jämförelsestörande poster ingår ej. Avkastning på totalt kapital är rörelseresultatet efter finansnettot plus finansiella kostnader i % av balansomslutningen. Jämförelsestörande poster ingår ej. Synlig soliditet är synligt eget kapital i % av balansomslutningen. Årets direktavkastning på det bokförda värdet är 5,7 % (År 2017: 5,9 %). Årets avkastning på totalt kapital är 1,8 % (År 2017: 1,8 %). Årets synliga soliditet är 5,3 % (År 2017: 5,2 %). Bruttoresultatet är något lägre i år jämfört med föregående år och Rörelseresultatet är något högre, detta föräns att den centrala administrationen har sjunkit.

Under året har uppstått en netto förlust för koncernen på -1 792 tkr. Denna post består av en vinst på 42 tkr i samband med försäljning av inventarie, - 1 700 tkr förlust i samband med stöld av material, samt -294 tkr består av förluster i samband med utranering av komponenter, 160 tkr avser en vinst i samband med försäljning av markfastighet Berga 6:607 till Österåkers kommun.

Koncernens totala utestående lån till kreditinstitut var på balansdagen 2 914 572 tkr (År 2017: 2 765 503 tkr). Den genomsnittliga räntesatsen för år 2018 var 1,16 % (År 2017: 1,23 %). Samtliga av koncernens lån har kommunal borgens som säkerhet.

Borgensavgiften låg i år på 0,35 %.

Balansomslutningen har under året ökat från 3 034 629 tkr till 6 166 870 tkr en ökning på 4 %. Balansomslutningen har ökat med anledning av färdigställda ny och ombyggnader av fastigheter samt flertalet pågående om och nybyggnadsprojekt vilket således även utökar skulder hos kreditinstitut. Nettoomsättningen i koncernen har på ett år ökat från 322 660 tkr till 330 630 tkr vilken är en ökning med 2,5 %.

Driftnettet för hela koncernen ligger på ungefär samma nivå som tidigare år 595 kr/kvm (597 kr/kvm).

Bolaget har ingen egen personal anställd för fastighetsskötsel. Tidigare förvaltningsavtal gick ut under året och nytt avtal har upphandlats enligt LOU och som sträcker sig i 4 år för fastighetsskötsel. Bolaget har däremot anställda för uthyrning/förvaltning av bostadsfastigheterna.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Med en lånevolym på drygt 2 900 000 tkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget oerhört väsentliga för koncernens resultat. En ränteförändring på 1,0 % innebär en resultatpåverkan med 29 Mkr på årsbasis för en 100 % rörlig portfölj. På bokslutsdagen var den genomsnittliga räntesatsen på hela låneportföljen 1,16 % (1,23 %). Det totala lånebeloppet för bolagen är hög, dock är marknadsvärdet på fastigheterna högre. Efter sommaren såg vi att marknadsräntorna vände uppåt för att sedan återgå till något lägre nivåer. Räntan tros stiga under ytterligare under 2019. Vi ser indikationer på att bankerna kommer att höja sina priser på räntor med anledning av införandet av nya regelverk och som för bankerna som på olika sätt påverkar deras verksamheter och kan leda till fördyringar som påverkar oss.

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

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

Hyresförhandlingen för år 2019 är klar och höjning för hyresrätter sker i snitt med 1,8 % från och med 1:a januari 2019 (År 2018 blev höjningen för hyresrätter: 0,99 %).

För de kommunala verksamhetslokalerna har hyrorna under de senaste åren sänkts. Detta innebär ett försämrat resultat för Armada Kommunfastigheter AB. Denna åtgärd är inte långsiktigt hållbar och ny förhandling kommer att betakta den kommande underhållsplanen, de höjda taxor och avgifterna vi ser på förbrukningsavgifter i kombination med övriga omvärldsförändringar såsom införandet av räntebegränsningsregler, övriga förordningar och myndighetskrav vilka sätter sin prägel på våra kostnader. Räntebegränsningsreglerna innebär att bankräntor ej längre är fullt avdragsgilla, avdragsgillt är enbart det motsvarande och överstigande 30 % av EBITDA. För bolag med lågt EBITDA och samtidigt stora lånevolymer och höga räntekostnader blir basen för beskattning större.

Denna utveckling påverkar även avkastningskrav och soliditet för hela koncernen.

Ytterligare att beakta är att moderbolaget Armada Fastighets AB är beroende av att erhålla räntekostnadstäckning för sin utestående kredit på 240 000 tkr. Denna kredit uppstod under förra decenniet då Österåkers kommun beslutade att styra Armada koncernen via ett holdingbolag (dåvarande AB Åkers kanal). Holdingbolaget köpte aktierna i dåvarande Fastighets AB för 240 000 tkr och betalade med revers en ränta. Denna revers upplöstes efter några år då Armada Fastighets AB istället upptog lånet i sedvanlig bank och med upplåningen betalade kommunen för reversen.

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

Förbrukningsavgifterna är av väsentlighet för ett fastighetsbolag och här är trenderna i kraftmarknaden viktiga aspekter. Armadas portföljpris 2018 i snitt: 27,85 €/MWh (ca 28,7 öre/kWh). Spotpris Armada 2018 i snitt: 45,73 €/MWh (ca 47,1 öre/kWh). Armadas pris är alltså 18,4 öre/kWh lägre än spotpriset 2018 vilket motsvarar nästan 2 Mkr för Armadas nettoportfölj om man tar förbrukning-produktion. Energiskatten har succesivt höjts löpande under de senaste åren vilket tyvärr märks på våra kostnader för el. Energiskatten höjs återigen under januari 2019.

Väsentlig icke finansiell information

Miljö

Armada koncernen kommer att fortsätta sitt strategiska miljöarbete enligt certifiering ISO14001. Energoptimering pågår och där inriktningen sker på byte av armaturer med mer energieffektiva LED ljuskällor samt med närvarostyrning på flertalet fastigheter såsom ex. Berga 6:321, Berga 6:43, Berga 6:320, Runö 7:40 samt Tuna 3:84. Montering av värmepump med återvinning samt duc i UC har skett på fastigheterna Hacksta 1:79 samt Bergavägen 35-37. Flertalet övriga åtgärder har utförts såsom byten av ventilationsaggregat och injustering av radiatorer.

Fokus är även på säkerhet för våra boende. På fastigheten Berga 6:222 har utbyte skett av brandlarmanläggning och under året påbörjades utbyte av brandvarnare i samtliga hyresfastigheter.

I miljörapporten för Armada Kommunfastigheter. De huvudsakliga förändringarna av fastighetsbeståndet är de tillkommande nybyggnationerna Skärgårdsstadhallen och kök/matsal på Österskärsskolan. Bostadspaviljongerna ligger utanför miljöredovisningen och är ej inkluderad i mediareporten/energibokslutet. Anledningen till att man valt att inte redovisa bostadsmodulerna är att dessa saknar permanent bygglov. Observera att kostnaden för el inkluderar både elvärme och fastighetsel. I rapporter separerar vi dessa på olika poster och elvärmens ingår i värmen. Elförbrukningen har minskat med 1,2 % för beståndet som ligger till grund för energibokslutet. Den totala kostnader för elförbrukningen har ökat. Orsaken till ökningen av kostnaderna kan härledas till ökade taxor och avgifter samt elförbrukningen i bostadsmoduler. Observera att även elkostnaden för elvärme finns med i denna kostnadspost. Fjärrvärmeförbrukningen har minskat med 3,2 %. Kostnaden har minskat med 3 %.

I miljörapporten för Armada Bostäder AB så ligger bostadsmodulerna utanför miljöredovisningen och är ej inkluderad i mediareporten eller energibokslutet. Anledningen till att man valt att inte redovisa bostadsmodulerna är att dessa saknar permanent bygglov. Elförbrukningen har minskat med 3,3 % för beståndet som ligger till grund för energibokslutet. Kostnaden för mediaslaget har ökat med ca 10 %. Orsaken till ökningen av kostnad kan härledas till taxeökningar samt förbrukningen av el i bostadsmoduler. Fjärrvärmeförbrukningen har minskat med 1,7 %. Kostnaden har ökat med 0,5 % och orsaken till ökningen kan härledas till effektavgifter vars kostnad påverkas av temperaturen. Kallare temperaturer ger högre effektavgift. Vattenförbrukningen har minskat med 3,3 %. Kostnaden har ökat med ca 20 %. Orsaken till den högre kostnaden kan härledas till höjda taxeavgifter samt kostnader i bostadsmodulerna och som inte finns med i miljörapportens underlag.

Handwritten signature

Armada har utifrån den i Österåkers kommuns antagna barn och ungdomspolicy, prioriterat och fokuserat på uteområden för barn. På fastigheten "Skonaren" Tuna 3:85 har lekplatsen gjorts större för att det skall bli en större lekyta för barnen. Lekutrustning har även bytts ut på Skallbrovägen, Östanå 1:17. I samband med nybyggnationen av Skärgårdstadshallen har diverse anpassningar gjorts av Skärgårdsskolornas utemiljö såsom asfaltering, ny "hängplats" för de äldre eleverna samt balanslek och kompisgunga. I de kommunala fastigheterna har även satsat på renovering av toaletter på skolorna.

I dotterbolaget Österåkers stadsnät AB uppdagades under den senare delen året en stöld av material avsedd att användas för fiberanläggningar. Stölden är anmäld och utredning pågår. En uppskattad kostnad för förlusten per balansdagen var 1 700 tkr vilken har resultatförts. Uppskattningen har utgjorts av ansvarig projektlerades information hämtad från utredningen.

I slutet av året inträffade en brand på bostadsfastigheten Berga 6:323 och som innebar att tre lägenheter blev totalförstörda. Dessa håller nu på att saneras och renoveras upp.

Övrigt

Kötiden i Armada bostadskö varierar beroende på storlek och hyra, dock är det minst fyra års kötid för samtliga lägenheter. Kötider ökar i och med att fler ställer sig i bostadskön samtidigt som inga lägenheter produceras, senaste produktionen var år 2014 (28 st. lägenheter). De senaste åren har bolaget byggt bostadsmoduler avsedda till nyanlända. Förhoppningen är att dessa framöver skall kunna hyras ut i den ordinarie kön. Hyresbostäderna förmedlas idag via vår digitala kö. Kunderna kan aktivt söka lägenhet under hela på dygnet via mobil eller dator på Armadas hemsida, utöver att kunderna är välkomna till Armadas kontor. För närvarande står ca. 4 800 st. i Armada Bostäder AB:s kö, dock kan i denna kö inte utläsas hur många aktivt sökande det innefattar. Vi har låg omsättning av om och avflyttningar i vårt bestånd.

Flerårsöversikt koncernen*	NOT	2018	2017	2016	2015
	27				
Nettoomsättning (tkr)		330 630	322 660	310 398	306 293
Resultat efter finansiella poster (tkr)		14 382	9 714	9 265	26 970
Rörelsemarginal (%)		17,4%	16,1%	15,9%	20,4%
Avkastning på eget kapital (%)		8,5%	6,1%	6,2%	18,0%
Avkastning på totalt kapital (%)		1,8%	1,8%	1,8%	2,6%
Direktavkastning på det bokförda värdet		5,7%	5,9%	6,0%	6,2%
Balansomslutning (tkr)		3 166 870	3 034 629	2 755 011	2 606 009
Soliditet (%)		5,3%	5,2%	5,5%	5,8%
Antal anställda		12	12	12	11

Flerårsöversikt Moderföretaget*	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	15 876	16 171	13 965	13 466
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 194	-4 868	-5 655	-4 927
Rörelsemarginal (%)	-3,1%	-1,9%	-6,1%	-0,8%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%
Balansomslutning (tkr)	637 676	544 253	599 750	622 250
Soliditet (%)	6,9%	8,0%	7,3%	7,0%
Antal anställda	9	9	8	7

Förslag till resultatdisposition (Kr)

Styrelsen föreslår att till föfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat

43 542 042

Årets resultat

-30 975

43 511 067

disponeras så att

i ny räkning överföres

43 511 067

43 511 067

JÖ
SM
MP

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	326 504	318 673
Övriga rörelseintäkter		4 126	3 987
Intäkter		330 630	322 660
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-129 167	-126 506
Underhåll		-30 434	-32 326
Fastighetsskatt		-4 904	-4 959
Avskrivningar		-84 046	-80 527
Rörelsekostnader		-248 551	-244 318
Bruttoresultat		82 079	78 342
Administrations- och försäljningskostnader	2,4	-22 762	-23 802
Försäljning av fastigheter, inventarier, stöld och utrangering av komponent		-1 792	-2 500
Rörelseresultat		57 525	52 039
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	143	337
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-43 286	-42 663
Resultat efter finansiella poster		14 382	9 714
Skatt på årets resultat	9	-3 490	-5 169
Årets resultat		10 892	4 545

Handwritten notes:
20^e
f
10

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 543 703	2 455 161
Markanläggningar	11	317	374
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 353	2 702
Pågående nyanläggningar	13	508 919	482 919
		3 055 292	2 941 155
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	9 680	9 680
Uppskjuten skattefordran	9	1 545	1 691
Andra långfristiga fordringar	17	397	690
		11 622	12 061
Summa anläggningstillgångar		3 066 914	2 953 216
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 839	5 221
Övriga fordringar		29 584	38 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	15 525	7 258
		53 949	51 183
<i>Kassa och bank</i>	24	46 006	30 231
Summa omsättningstillgångar		99 955	81 413
SUMMA TILLGÅNGAR		3 166 870	3 034 629

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	150	150
Övrigt tillskjutet kapital		0	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		158 220	153 677
Årets resultat		10 892	4 545
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		169 262	158 372
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	1 521	1 586
Uppskjuten skatteskuld		3 344	3 163
		4 865	4 749
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	1 591 064	2 077 499
		1 591 064	2 077 499
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	1 323 508	688 028
Leverantörsskulder		51 375	78 501
Övriga skulder		2 833	2 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	23 964	24 989
		1 401 680	794 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 166 871	3 034 629

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Totalt
Ingående balans 2017-01-01	150		153 677	153 826
Årets resultat	0	0	4 545	4 545
Utgående balans 2017-12-31	150	0	158 221	158 371
Årets resultat	0	0	10 892	10 892
Utgående balans 2017-12-31	150	0	169 113	169 262

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	24		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		14 382	9 714
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		84 046	80 527
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier		1 792	2 500
Avsättningar		116	412
		100 336	93 153
Betald inkomstskatt		-3 490	-5 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		96 847	87 984
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2 766	-8 623
Förändring av rörelseskulder		-27 375	44 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten		66 706	123 761
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-233 565	-392 011
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		758	34 276
Förvärv av finansiella tillgångar		0	-9 600
Investeringsbidrag		32 831	0
Avyttring av finansiella tillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-199 976	-367 335
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		166 745	290 560
Amortering av skuld		-17 700	-39 946
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		149 045	250 614
Årets kassaflöde		15 775	7 040
Likvida medel vid årets början	24	30 231	23 191
Likvida medel vid årets slut	24	46 006	30 231

26
sm
10

Moderföretagets resultaträkning

tkr	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	15 876	16 171
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-10 340	-10 937
Övriga externa kostnader	2	-5 741	-5 293
Avskrivningar		-330	-337
Bruttoresultat		-535	-395
Förlust avyttring maskiner / inventarier	12	42	88
Rörelseresultat		-492	-307
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 267	1 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 969	-6 363
		-3 702	-4 561
Resultat efter finansiella poster		-4 194	-4 868
Bokslutsdispositioner	8	4 163	4 839
Resultat före skatt		-31	-29
Skatt på årets resultat	9	0	0
Årets resultat		-31	-29

Le
su
MD

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	953	1 146
		953	1 146
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14,15	294 171	294 171
		294 171	294 171
Summa anläggningstillgångar		295 124	295 317
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		304 941	224 453
Aktuell skattefordran		0	1
Övriga fordringar		96	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
		305 037	224 470
<i>Kassa och bank</i>	24	37 516	24 466
Summa omsättningstillgångar		342 552	248 936
SUMMA TILLGÅNGAR		637 676	544 253

mb

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	26	150	150
Reservfond		30	30
		180	180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		43 542	43 571
Årets resultat		-31	-29
		43 511	43 542
		43 691	43 722
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20	240 000	0
		240 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		414	687
Skulder till koncernföretag		352 577	258 232
Skulder till kreditinstitut		0	240 000
Aktuella skatteskulder		65	0
Övriga skulder		0	860
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	929	751
		353 985	500 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		637 676	544 253

Förändring av eget kapital

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2017-01-01	150	30	43 571	0	43 751
Överföring resultat föregående år	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	-29	-29
Utgående balans 2017-12-31	150	30	43 571	-29	43 722
Överföring resultat föregående år	0	0	-29	29	0
Årets resultat	0	0	0	-31	-31
Utgående balans 2018-12-31	150	30	43 542	-31	43 691

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Moderföretagets kassaflödesanalys

tkr	Not 24	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-31	-29
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		330	337
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier		-42	-88
		257	220
Betald inkomstskatt		66	127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		323	347
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-80 567	58 801
Förändring av rörelseskulder		93 390	-55 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 145	3 680
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Lämnat aktieägartillskott		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-341	-1 049
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		246	540
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-95	-509
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Skuld till koncernföretag		0	0
Fordran på koncernföretag		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		13 050	3 171
Likvida medel vid årets början	24	24 466	21 295
Likvida medel vid årets slut	24	37 516	24 466

des
sm
29

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

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.

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.

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

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

Låneutgifter

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

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

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

I koncernen finns endast operationella leasingavtal.

Ersättningar till anställda

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

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

Omräkning av poster i utländsk valuta

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella

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

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

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

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag

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

Likvida medel

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

*Be
fsm
10*

Armada Fastighets AB
556120-8249

Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

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

Eventuella händelser efter balansdagen

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

*See
the
nb*

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	130 503	122 269	0	0
Hysesintäkter lokaler	164 712	165 013	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	5 789	4 964	0	0
Övrigt	29 626	30 414	0	0
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	15 876	16 171
	330 630	322 660	15 876	16 171

Hysesintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	239	240	117	151
Annan revisionsverksamhet	0	12	0	0
	239	251	117	151

Not 3 Operationella leasingavtal

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

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

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
<i>Lokaler</i>				
Inom 1 år	179 449	167 064	0	0
Senare än 1 år men inom 5 år	91 133	75 650	0	0
Senare än 5 år	34 349	45 613	0	0
	304 931	288 327	0	0

	Koncernen		Moderföretaget	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	1 533	130 503	0	0
<i>Garage och p-platser</i>	960	5 605	0	0

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

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2018		2017	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	9	33%	10	40%
Dotterföretag	3	0%	3	0%
Koncernen totalt	12	33%	13	40%

Löner och andra ersättningar	2018		2017	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderföretaget	7 450	3 865 (1485)	6 823	3 790 (1372)
Dotterföretag	1 462	960 (374)	1 418	824 (326)
Koncernen totalt	8 912	4 825 (1 859)	8 242	4 615 (1 698)

Av Moderföretagets pensionskostnader avser 295 (f.å. 305) gruppen styrelse och VD.

Av Koncernens pensionskostnader avser 295 (f.å. 305) gruppen styrelse och VD.

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

	2018		2017	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda
Moderföretaget	1 654	5 796	2 145	4 678
Dotterföretag	0	1 462	0	1 418
Koncernen totalt	1 654	7 258	2 145	6 097

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen

Moderföretaget	
2018	2017
100%	100%

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 267	1 802
Övriga ränteintäkter	143	337	0	0
	143	337	2 267	1 802

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader till koncernföretag	0	0	2 213	1 801
Övriga räntekostnader	33 168	33 623	2 916	3 722
Borgensavgift till Österåkers kommun	10 118	9 040	840	840
	43 286	42 663	5 969	6 363

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2018	2017
Erhållet koncernbidrag	4 163	4 839
	4 163	4 839

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	3 213	3 663	0	0
Justering avseende tidigare år	-311	110	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	661	1 566	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran upplösning av P-fond	-73	-170	0	0
Summa redovisad skatt	3 490	5 169	0	0
Genomsnittlig effektiv skattesats	24,3%	53,2%	-	-
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	14 382	9 714	-31	-29
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	3 164	2 137	-7	-6
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	18 158	17 618	0	0
Ej avdragsgill nedskrivning	442	669	0	0
Uppskjuten skatt	73	314	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	70	989	7	6
Utnyttjat underskottsavdrag	0	0	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-17 401	-16 624	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-1 017	66	0	0
Redovisad skatt	3 490	5 169	0	0

Effektiv skattesats	24,3%	53,2%	-	-
---------------------	-------	-------	---	---

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	661	898	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	661	898	0	0

I nedanstående tabell specificeras förändringen av uppskjuten skattefordran:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 691	1 732	0	0
Avgående	-146	-41	0	0
Utgående redovisat värde	1 545	1 691	0	0

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 522 979	3 232 443	0	0
Årets anskaffningar	14 172	32 622	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-436	-2 793	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	162 952	261 107	0	0
Omklassificeringar	-3 953	-400	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 695 714	3 522 979	0	0
Ingående avskrivningar	-1 073 029	-994 321	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-758	1 372	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-83 434	-80 080	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 157 221	-1 073 029	0	0
Ingående uppskrivningar	13 211	13 211	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	13 211	13 211	0	0
Ingående nedskrivningar	-8 000	-10 000	0	0
Återförda nedskrivningar	0	2 000	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 000	-8 000	0	0
Utgående redovisat värde	2 543 704	2 455 161	0	0

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde	2 543 704	2 455 161	0	0
Verkligt värde	3 822 499	3 693 770	0	0

Beräkning av verkligt värde

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

Not 11 Markanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 124	1 124	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 124	1 124	0	0
Ingående avskrivningar	-750	-693	0	0
Årets avskrivningar	-56	-56	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-807	-750	0	0
Utgående redovisat värde	317	374	0	0

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 124	14 970	1 997	1 843
Årets anskaffningar	392	1 048	321	1 048
Försäljningar/utrangeringar	-237	-894	-237	-894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 279	15 124	2 081	1 997
Ingående avskrivningar	-12 421	-12 320	-851	-957
Försäljningar/utrangeringar	53	443	53	443
Årets avskrivningar	-557	-544	-330	-337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 925	-12 421	-1 128	-851
Utgående redovisat värde	2 353	2 702	953	1 146

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	482 918	422 033	0	0
Investeringar	224 370	357 753	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-596	-34 276	0	0
Förluster vid försäljning, resultatförda	-1 700	-1 167	0	0
Överfört till byggnader	-163 359	-261 107	0	0
Överfört till underhåll	-1 000	-718	0	0
Omklassificeringar	-31 713	400	0	0
Utgående redovisat värde	508 919	482 918	0	0

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 171	294 171
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 171	294 171
Utgående redovisat värde	294 171	294 171

Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Armada Bostäder AB	100%	100%	175 000	160 087
Armada Kommunfastigheter AB	100%	100%	175 000	111 449
Österåkers Exploateringsfastigheter AB	100%	100%	175 000	19 580
Österåkers Stadsnät AB	100%	100%	1 000	3 055
				294 171

	Org.nr.	Säte
Armada Bostäder AB	556374-9539	Österåker
Armada Kommunfastigheter AB	556791-2596	Österåker
Österåkers Exploateringsfastigheter AB	556791-2588	Österåker
Österåkers Stadsnät AB	556378-2530	Österåker

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>				
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80	0	0
Andelar i bostadsrättsföreningar	9 600	9 600	0	0
Utgående redovisat värde	9 680	9 680	0	0

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	690	875	0	0
Tillkommande fordringar	0	0	0	0
Amorteringar, avgående fordringar	-293	-185	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397	690	0	0
Utgående redovisat värde	397	690	0	0

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	1 721	713	0	0
Förutbetalda driftskostnader	0	193	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	9	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	13 804	6 343	0	0
	15 525	7 258	0	0

Not 19 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	1 586	1 681	0	0
Under året ianspråktaga belopp	-64	-95	0	0
	1 521	1 586	0	0

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

Not 20 Långfristiga skulder och kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 323 508	688 028	0	240 000
	1 323 508	688 028	0	240 000
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 591 064	1 725 499	240 000	0
Skulder till koncernföretag	0	0	352 577	258 232
	1 591 064	1 725 499	592 577	258 232
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	0	352 000	0	0
	0	352 000	0	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	940	739	773	581
Upplupna sociala avgifter	195	207	155	170
Upplupna räntekostnader	2 136	2 075	0	0
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	2 743	1 781	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	16 919	17 105	0	0
Övrigt	1 030	3 083	0	0
	23 964	24 989	929	751

Not 22 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Företagsinteckningar	0	0	0	0
Fastighetsinteckningar	149 348	149 348	0	0
	149 348	149 348	0	0

Not 23 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Fastigo	152	134	123	95
	152	134	123	95

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

Not 24 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Kassamedel	8 491	5 766	37 516	24 466
Tillgodohavande på koncernkonto	37 516	24 466	0	0
	46 006	30 231	37 516	24 466

Not 25 Vinstdisposition

Förslag till resultatdisposition (Kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	43 542 042
Årets resultat	-30 975
	43 511 067

disponeras så att

i ny räkning överföres	43 511 067
	43 511 067

Not 26 Antal aktier

	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	1000	1000	150	150
			150	150

Not 27 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultatet efter finanssella poster i relation till eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet i relation till det totala kapitalet (balansomslutningen).

Direktavkastning på bokfört värde

Rörelseresultatet i relation till det totala bokförda värdet.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Handwritten signature

Österåker den 12 mars 2019



Lars Österlind
Ordförande



Stellan Bennich
1:e vice ordförande

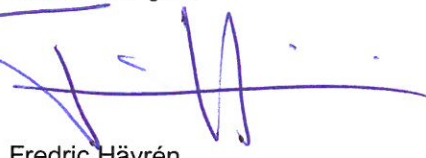


Hans Boström
2:e vice ordförande



Mikael Dahlberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2019
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Armada Fastighets AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Fastighets AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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:

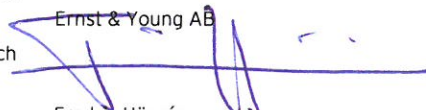
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den 15 mars 2019

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Armada Fastighets AB
Organisationsnummer 556120-8249

Granskningsrapport för år 2018

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2018.

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

Österåker den 15 mars 2019



Bengt Olin

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Ann-Katrin Flodén

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor