

Årsredovisning och koncernredovisning Armada Fastighets AB

Org.nr 556120-8249

Räkenskapsår 2015-01-01 - 2015-12-31

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Moderföretaget	
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	13
Noter	16

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

Koncernen

Koncernens intäkter uppgick till 306 293 tkr (298 153 tkr)

Resultat före skatt uppgick till en vinst på 26 970 tkr (26 805 tkr)

Enligt Österåkers kommuns ägardirektiv ska Armada Koncernen, för perioden 2014-2019, ge en avkastning på totalt kapital på 3 % samt uppnå en soliditet på 4,5 %.

Direktavkastningen (rörelseresultatet före avskrivningar) på det bokförda värdet uppgick till 6 %, jämfört med 6,8 % under 2014. Avkastningen på totalt kapital uppgick till 2,6 %, motsvarande 2014 var 2,6 %. Synlig soliditet vid utgången av året är 5,8 %, för ett år sedan 5,2 %. Rörelseresultatet har förbättrats minimalt jämfört med föregående. Kostnaderna ligger kvar på samma nivå som föregående år 2015 till 138 kr/kvm jämfört med 141 kr/kvm under 2014.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 13 466 tkr (12 030 tkr). Resultatet före skatt uppgick till -59 tkr (0 tkr). Intäkterna härrör enbart från försäljning av administrativa tjänster inom koncernen. Inget aktieägartillskott har skett i år. Föregående års aktieägartillskott var 4 063 tkr till dotterbolaget Armada Bostäder AB.

Koncernen

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 26 970 tkr. Driftkostnaderna inklusive central administration i relation till den uthyrningsbara ytan har minskat till 464 kr / kvm för 2015 (447 kr/kvm 2014)(547 kr/kvm under 2013). Varav central administration har minskat med 3 kr /kvm jämfört med föregående år. Den huvudsakliga anledningen till högre driftkostnader ses för vattenskador, skadegörelse och klotter. Kostnaderna för reparationer avseende El/styr installationen, vitvaror och köksutrustning samt för värmde och ventilation har ökat. De totala kostnaderna för förbrukningsavgifter har minskat mot föregående år, kostnaderna för uppvärmning har minskat och kostnaderna för vatten och avlopp, sophämtning och larm har ökat.

Koncernens totala utestående lån till kreditinstitut var på balansdagen 2 379 249 tkr (2 262 418 tkr). Den genomsnittliga räntesatsen var för år 2015 1,34 % (1,39 %). Samtliga av koncernens lån har kommunal borgen som ställd säkerhet. Borgensavgiften ligger kvar på 0,35 %. De gynnsamma marknadsräntorna har gjort att Armada tagit tillfället i akt att säkra framtida räntekostnader till skillnad mot tidigare år. Detta har skett genom att binda del av låneportfölj till låga räntekostnader.

Balansomslutningen har ökat med anledning av fastighetsförvärv, aktiverade om- och nybyggnationer samt nya lån.

Balansomslutningen har på 4 år ökat från 2 237 563 tkr till 2 605 819 tkr en ökning på 16 %. Nettoomsättningen i koncernen har på tre år ökat från 269 476 tkr till 306 293 tkr vilken är en ökning med 14 %.

Under året avyttrades dotterbolaget Österåkers Exploateringsfastigheter AB:s andel av aktierna (25%) i Åkersberga Centrum AB. Österåkers Exploateringsfastigheter AB gjorde en reavinst på 10,5 Mkr.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Med en lånevolym på ca 2 400 mkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget mycket väsentliga för koncernens resultat. En ränteförändring på en procent innebär en resultatpåverkan med 24 mkr på årsbasis. Den osäkerhet som nu råder kring ränteutvecklingen gör det svårt att prognosticera, inte om, utan när räntorna förväntas stiga.

Genom ett direktiv från ägaren skall Armada bolagen bygga ca 500 nya hyreslägenheter inom de närmaste åren. Undersökning pågår om hur detta bör ske för att uppnå kvalitet till ett bra pris.

Nyproduktion innebär att skulderna ökar och därmed balansomslutningen vilket gör att dagens satta avkastnings- och soliditetskrav från ägaren kan bli svåra att uppnå.

Ytterligare en risk är att om hyresförhandlingarna för koncernens bostadsaktiebolag inte förefaller enligt förväntan är risken att affärsmässig verksamhet inte kan bedrivas i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

För de kommunala verksamhetslokalerna pågår en förhandling med Österåkers Kommun om det kommande hyrorna för 2017 och framåt. Tidsramen för hyresöverenskommelsen är inte bestämd. I den kommande överenskommelsen gällande de kommunala kontrakten, där självkostnad skall råda, finns viss risk i att UH, drift, administration och räntor inte hamnar i nivå med självkostnad. Detta kan orsakas av omvärldsfaktorer såsom ex. räntehöjningar. Risker med självkostnad innefattar även att eventuella svårigheter kan uppstå för att täcka kostnader av oförutsedd karaktär. Behov kan uppstå av aktieägartillskott.

Denna utveckling påverkar såklart även avkastningskrav och soliditet för hela koncernen

Omvärldsekonomin sätter sin prägel på den svenska på olika sätt. Fastighetsbolagen är beroende av finansieringsmöjligheter och här är kreditinstitutens förutsättningar viktiga för oss. Basel III regler och andra eventuella krav från omvärlden på kreditinstituten påverkar i sin tur oss som kunder och här sker det förändringar.

Väsentlig icke-finansiell information

Armada koncernen kommer att fortsätta sitt strategiska miljöarbete enligt certifiering ISO14001, bland annat med ett arbete att konvertera viss utebelysning till ledbelysning.

Kötiden i Armada bostadskö varierar beroende på storlek och hyra, dock är det ett par års kötid på samtliga lägenheter. Hyresbostäderna förmedlas idag via vår digitala kö. Kunderna kan aktivt söka lägenhet under hela på dygnet via mobil eller dator på Armadas hemsida, utöver att kunderna är välkomna till Armadas kontor.

	NOT				
Flerårsöversikt koncernen*	27	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)		306 293	298 153	279 717	269 476
Resultat efter finansiella poster (tkr)		26 970	26 805	3 196	12 934
Rörelsemarginal (%)		20,4%	20,9%	16,4%	24,0%
Avkastning på eget kapital (%)		18,0%	20,8%	2,9%	12,0%
Avkastning på totalt kapital (%)		2,6%	2,6%	2,3%	2,9%
Balansomslutning (tkr)		2 606 009	2 469 296	2 370 469	2 237 563
Soliditet (%)		5,8%	5,2%	4,6%	4,6%
Antal anställda		11	11	12	11

Flerårsöversikt Moderföretaget*	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	13 466	12 030	13 768
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 927	-4 252	-5 074
Rörelsemarginal (%)	-0,8%	3,5%	-0,2%
Avkastning på totalt kapital (%)	0,0%	0,1%	0,0%
Balansomslutning (tkr)	622 250	511 364	477 822
Soliditet (%)	7,0%	8,6%	9,2%
Antal anställda	7	7	8

* Jämförelsetalen för året innan 2014 har inte räknats om vid byte av redovisningsprincip.

Armada Fastighets AB
556120-8249

Förslag till resultatdisposition (Kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat

43 712 417

Årets resultat

-73 908

43 638 509

disponeras så att

i ny räkning överföres

43 638 509

43 638 509


4 (24)

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	303 271	296 182
Övriga rörelseintäkter		3 021	1 971
Intäkter		306 293	298 153
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-109 647	-102 907
Underhåll		-35 070	-35 678
Fastighetsskatt		-4 444	-4 486
Avskrivningar		-77 003	-78 263
Rörelsekostnader		-226 164	-221 334
Bruttoresultat		80 129	76 819
Administrations- och försäljningskostnader	2,3,4	-21 631	-17 498
Försäljning av fastigheter		4 032	3 106
Rörelseresultat		62 530	62 427
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 712	3 696
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-39 272	-39 318
Resultat efter finansiella poster		26 970	26 805
Skatt på årets resultat	9	-5 871	-5 853
Årets resultat		21 099	20 953

Koncernens balansräkning			
tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 269 288	2 080 697
Markanläggningar	11	486	542
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 756	2 305
Pågående nyanläggningar	13	146 811	208 653
		2 419 340	2 292 197
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	289	22 550
Uppskjuten skattefordran	9	1 773	2 161
Andra långfristiga fordringar	17	1 005	92 414
		3 067	117 125
Summa anläggningstillgångar		2 422 407	2 409 322
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 387	4 491
Övriga fordringar		22 502	22 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	11 738	13 643
		38 627	40 313
<i>Kassa och bank</i>	26	144 975	19 661
Summa omsättningstillgångar		183 602	59 974
SUMMA TILLGÅNGAR		2 606 009	2 469 296

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	150	150
Annat eget kapital inklusive årets resultat		150 095	128 997
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		150 245	129 147
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	1 809	1 924
Uppskjuten skatteskuld		2 024	770
		3 833	2 694
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21	1 824 036	1 818 210
Övriga skulder		0	53
		1 824 036	1 818 263
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21	555 213	444 208
Leverantörsskulder		54 375	56 065
Övriga skulder		2 864	1 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	15 444	17 125
		627 896	519 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 606 009	2 469 296
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	23	149 348	149 448
Ansvarsförbindelser	24	127	123

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	Not 25	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		26 970	26 805
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		77 003	78 263
Avsättningar		1 139	593
		105 112	105 661
Betald inkomstskatt		-5 871	-5 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		99 241	99 808
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		1 685	-7 265
Förändring av rörelseskulder		-2 301	444 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten		98 625	536 713
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-214 025	-220 611
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		9 878	6 690
Förvärv av finansiella tillgångar		114 058	8 887
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-90 089	-205 034
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		130 000	-361 757
Amortering av skuld		-13 222	-3 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		116 778	-365 317
Årets kassaflöde		125 314	-33 638
Likvida medel vid årets början	26	19 661	54 872
Likvida medel vid årets slut	26	144 975	19 661

Moderföretagets resultaträkning

tkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	13 466	12 030
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-6 746	-6 361
Övriga externa kostnader	2,3	-6 573	-4 963
Avskrivningar		-275	-279
Bruttoresultat		-129	427
Förlust avyttring maskiner / inventarier	12	27	-2
Rörelseresultat		-102	425
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 458	3 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 283	-7 717
Resultat efter finansiella poster		-4 927	-4 252
Bokslutsdispositioner	8	4 868	4 252
Resultat före skatt		-59	0
Skatt på årets resultat	9	-15	0
Årets resultat		-74	0

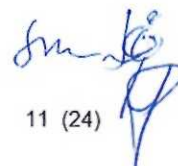

9 (24)

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 013	903
		1 013	903
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14,15	294 171	294 171
		294 171	294 171
Summa anläggningstillgångar		295 184	295 074
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		183 256	197 413
Aktuell skattefordran		160	0
Övriga fordringar		27	125
		183 443	197 538
<i>Kassa och bank</i>	26	143 623	18 752
Summa omsättningstillgångar		327 066	216 290
SUMMA TILLGÅNGAR		622 250	511 364

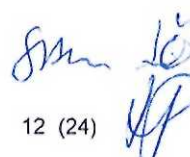
sm
10
JP

Moderföretagets balansräkning			
tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (150 aktier)		150	150
Reservfond		30	30
		180	180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		43 713	43 713
Årets resultat		-74	0
		43 639	43 713
		43 819	43 893
<i>Långfristiga skulder</i>	21		
Skulder till kreditinstitut		240 000	240 000
		240 000	240 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		624	287
Skulder till koncernföretag		336 924	226 014
Aktuella skatteskulder		0	53
Övriga skulder		544	658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	340	459
		338 431	227 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		622 250	511 364
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	23	0	100
Ansvarsförbindelser	24	89	106


11 (24)

Moderföretagets kassaflödesanalys

tkr	Not 25	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-59	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		275	279
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier		27	-2
		243	277
Betald inkomstskatt		-228	593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		15	870
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-6 222	844
Förändring av rörelseskulder		103	-334
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 105	1 380
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Lämnat aktieägartillskott		0	-4 063
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-606	-476
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		20 671	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		20 065	-4 539
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Skuld till koncernföretag		110 910	24 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		110 910	24 068
Årets kassaflöde		124 871	20 909
Likvida medel vid årets början	26	18 752	54 099
Likvida medel vid årets slut	26	143 623	18 752



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Tillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är andra året koncernen och moderföretaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernen och moderföretaget tillämpade tidigare Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 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 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 nedskrivningar.

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

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

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

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

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

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

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

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag

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

Likvida medel

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

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	120 669	119 144	0	0
Hysesintäkter lokaler	160 981	161 476	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	4 032	4 383	0	0
Övrigt	20 611	13 150	0	0
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	13 466	12 030
	306 293	298 153	13 466	12 030

Hysesintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	160	211	80	76
Annan revisionsverksamhet	142	253	0	0
	302	464	80	76

Not 3 Operationella leasingavtal

Moderföretaget och koncernen har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal: Moderföretaget erhåller förvaltningsintäkter från övriga koncernbolag. Dessa är avsedda att täcka moderbolagets kostnader för förvaltning. Intäkterna redovisas nedan för moderbolaget.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
<i>Lokaler</i>				
Inom 1 år	160 477	160 769	0	0
Senare än 1 år men inom 5 år	192 651	323 449	0	0
Senare än 5 år	4 195	6 293	0	0
	357 323	490 511	0	0

	Koncernen		Moderföretaget	
	Antal kontrakt	Kontraks- värde	Antal kontrakt	Kontraks- värde
Bostäder	1 530	120 642	0	0
Garage och p-platser	1 142	4 027	0	0

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

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2015		2014	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	7	29%	7	29%
Dotterföretag	4	0%	4	0%
Koncernen totalt	11	29%	11	29%

Löner och andra ersättningar	2015		2014	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)
Moderföretaget	4 428	2 243 (712)	4 465	1 973 (639)
Dotterföretag	1 812	1 255 (500)	1 850	1 630 (477)
Koncernen totalt	6 240	3 497 (1 116)	6 315	3 603 (1 664)

Av Moderföretagets pensionskostnader avser 376 (f.å. 362) gruppen styrelse och VD.

Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 488 (f.å. 314).

Av Koncernens pensionskostnader avser 376 (f.å. 362) gruppen styrelse och VD.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 488 (f.å. 314).

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

	2015		2014	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda
Moderföretaget	1 578	2 850	1 464	3 001
Dotterföretag	0	1 812	0	1 850
Koncernen totalt	1 578	4 662	1 464	4 851

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Koncernen

Moderföretaget

	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%

Avgångsvederlag

Verkställande direktörens anställningsavtal kan sägas upp av bolaget med en uppsägningstid av 18 månader. Verkställande direktören äger rätt att säga upp anställningsavtalet med en uppsägningstid av 6 månader. Verkställande direktören är tillförsäkrad pensionsförmåner som framgår av den mellan SAF och PTK vid varje tidpunkt gällande planen för ITP.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2015	2014
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	100%	100%

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	2 458	3 034
Övriga ränteintäkter	3 712	3 696	0	6
	3 712	3 696	2 458	3 040

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader till koncernföretag	0	0	2 746	3 203
Övriga räntekostnader	31 322	31 557	3 697	3 674
Borgensavgift till Österåkers kommun	7 950	7 761	840	840
	39 272	39 318	7 283	7 716

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2015	2014
Erhållet koncernbidrag	4 868	4 252
	4 868	4 252

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	5 076	5 195	0	0
Justering avseende tidigare år	0	0	15	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	795	658	0	0
Summa redovisad skatt	5 871	5 853	15	0

Genomsnittlig effektiv skattesats

	21,8%	21,8%	-	-
--	-------	-------	---	---

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	26 970	26 807	-59	0
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	5 933	5 898	-13	0
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	16 941	17 218	0	

Ej avdragsgill nedskrivning	-669	-669	0	0
Uppskjuten skatt	390	169	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	6	168	28	0
Utnyttjat underskottsavdrag	-624	-1 553	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-16 096	-14 611	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-10	-767	0	0
Redovisad skatt	5 871	5 853	15	0
Effektiv skattesats	21,8%	21,8%	-	-

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	1 254	770	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	1 254	770	0	0

I nedanstående tabell specificeras förändringen av uppskjuten skattefordran:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 161	2 612	0	0
Avgående	-388	-451	0	0
Utgående redovisat värde	1 773	2 161	0	0

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 932 285	2 830 114	0	0
Årets anskaffningar	15 665	40 502	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-9 878	-4 625	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	253 476	66 294	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 191 548	2 932 285	0	0
Ingående avskrivningar	-854 800	-787 081	0	0
Försäljningar/utrangeringar	3 780	1 600	0	0
Omklassificeringar	2 031	0	0	0
Årets avskrivningar	-76 484	-69 319	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-925 473	-854 800	0	0
Ingående uppskrivningar	13 213	13 213	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	13 213	13 213	0	0
Ingående nedskrivningar	-10 000	-2 000	0	0
Årets nedskrivningar	0	-8 000	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 000	-10 000	0	0
Utgående redovisat värde	2 269 288	2 080 698	0	0

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Redovisat värde	2 269 288	2 080 698	0	0
Verkligt värde	3 204 417	3 146 881	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	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 124	1 124	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 124	1 124	0	0
Ingående avskrivningar	-581	-525	0	0
Årets avskrivningar	-56	-56	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-638	-581	0	0
Utgående redovisat värde	486	543	0	0

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 034	13 572	1 686	1 262
Årets anskaffningar	1 136	786	606	697
Försäljningar/utrangeringar	-605	-325	-605	-272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 565	14 034	1 687	1 686
Ingående avskrivningar	-11 729	-11 617	-783	-645
Försäljningar/utrangeringar	385	343	385	140
Årets avskrivningar	-464	-455	-275	-278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 808	-11 729	-674	-783
Utgående redovisat värde	2 756	2 305	1 013	903

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 654	99 738	0	0
Investeringar	193 197	176 151	0	0
Överfört till byggnader	-251 984	-67 154	0	0
Överfört till underhåll	-3 056	-81	0	0
Utgående redovisat värde	146 811	208 654	0	0

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 171	290 108
Årets anskaffningar	0	4 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 171	294 171
Utgående redovisat värde	294 171	294 171

Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Armada Bostäder AB	100%	100%	175 000	160 087
Armada Kommunfastigheter AB	100%	100%	175 000	111 449
Österåkers Exploateringsfastigheter AB	100%	100%	175 000	19 580
Österåkers Stadsnät AB	100%	100%	1 000	3 055
				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	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>				
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80	0	0
Andelar i Åkersberga Centrum AB	0	22 261	0	0
Andelar i bostadsrättsföreningar	209	209	0	0
Utgående redovisat värde	289	22 550	0	0

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 414	92 389	0	0
Tillkommande fordringar	0	8 461	0	0
Amorteringar, avgående fordringar	-91 409	-8 436	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 005	92 414	0	0
Utgående redovisat värde	1 005	92 414	0	0

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna intäkter	1 849	933	0	0
Förutbetalda driftskostnader	396	433	0	0
Förutbetalda räntekostnader	273	0	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	9 219	12 277	0	0
	11 738	13 643	0	0

Not 19 Förändring av eget kapital

<i>Koncernen</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Totalt
Ingående balans 2015-01-01	150	0	128 997	129 147
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Årets resultat	0	0	21 099	21 099
Utgående balans 2015-12-31	150	0	150 095	150 245

<i>Moderföretaget</i>	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2015-01-01	150	30	43 713	0	43 893
Överföring resultat föregående år	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	-74	-74
Utgående balans 2015-12-31	150	30	43 713	-74	43 819

Not 20 Avsättningar

<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Belopp vid årets ingång		1 924	2 100	0
Under året ianspråktagna belopp		-115	-176	0
		1 809	1 924	0

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

Not 21 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	555 213	444 208	0	0
	555 213	444 208	0	0
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 514 036	1 818 210	240 000	240 000
Skulder till koncernföretag	0	0	336 924	226 014
	1 514 036	1 818 210	576 924	466 014
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	310 000	0	0	0
	310 000	0	0	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna semesterlöner	427	557	226	348
Upplupna sociala avgifter	162	159	114	110
Upplupna räntekostnader	1 474	2 840	0	0
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	690	968	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	12 345	12 083	0	0
Övrigt	346	519	0	0
	15 444	17 125	340	459

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Företagsinteckningar	0	100	0	100
Fastighetsinteckningar	149 348	149 348	0	0
	149 348	149 448	0	100

Not 24 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Övriga ansvarsförbindelser				
Fastigo	127	123	88	106
	127	123	88	106

Garantibeloppet är framräknat av Fastigo och meddelat enligt § 21 i stadgarna.
Beloppet motsvarar 2 % av årslönesumman 2014 som angivits hos Fastigo.

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Erhållen ränta	3 712	3 696	2 458	3 040
Erlagd ränta	-39 272	-39 318	-7 283	-7 717
	-35 560	-35 622	-4 825	-4 677

Not 26 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassamedel	1 352	910	0	0
Tillgodohavande på koncernkonto	143 623	18 752	143 623	18 752
	144 975	19 661	143 623	18 752

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 totalt kapital

Rörelseresultatet i relation till det totala kapitalet (balansomslutningen).

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Österåker den 15 mars 2016



Lars Österlind
Ordförande



Stellan Bennich
1:e vice ordförande




Leif Petersson
2:e vice ordförande



Leif Blomquist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2016
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor