

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändring i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Moderföretaget	
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Rapport över förändringar i eget kapital	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	14
Noter	16

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Armada Fastighets AB:s verksamhet innefattar att äga aktier i bolag med inriktning på fastighetsägande och tillhörande förvaltning samt byggnation och ägande av IT-infrastruktur beläget inom Österåkers kommun. Armada Fastighets AB har fem dotterbolag. Dotterbolaget Armada Bostäder AB är ett renodlat allmännyttigt bostadsbolag. Dotterbolaget Armada Kommunfastigheter AB äger och förvaltar fastigheter med huvudsakligen kommunal verksamhet. Dotterbolaget AB Åkers Kanal äger och förvaltar i huvudsak exploateringsfastigheter, brandstationsfastigheter samt några industrifastigheter. Dotterbolaget Österåkers Stadsnät AB bygger och äger IT-infrastruktur i form av fibernät beläget inom Österåkers kommun. Dotterbolaget Fastighets Holding i Österåker AB, som förvärvades den 16 december 2025, äger fem dotterbolag som i huvudsak äger och förvaltar exploateringsfastigheter. Samtliga dotterbolag är helägda av Armada Fastighets AB.

Ägarförhållanden

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

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

Verksamheten under räkenskapsåret

Intäkter och resultat

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 29 362 tkr (25 333 tkr). Resultat före skatt uppgick till -1 542 tkr (9 531 tkr). Intäkterna härrör till 100 % enbart från försäljning av administrativa tjänster inom koncernen.

Koncernen

Koncernens intäkter uppgick till 421 910 tkr (403 641 tkr)

Resultat före skatt uppgick till 45 770 tkr (30 323 tkr)

Enligt Österåkers kommuns ägardirektiv arbetar Armadakoncernen mot att uppnå en avkastning på totalt kapital på 3 % samt uppnå en soliditet på 6 %.

För år 2025 blev avkastningen 3,8 % på totalt kapital (3,2 %) och soliditeten 15,7 % (9,4 %).

Koncernen har upphandlat en ny driftentreprenör som började i februari 2025.

Under året har utrangeringar skett med ett belopp på 1,4 mkr (12,9 mkr). Det har skett utrangering vid utbyten av komponenter såsom fönster och tak. Bostadsmodulerna på Näsvägen har nedskrivits till ett nollvärde, då kommunen sagt upp hyresavtalet och de behöver monteras ned och flyttas. Nedskrivningsbeloppet är 3,5 mkr och belastar årets resultat.

Den avslutande delen i försäljningen av BV Fastighet 6:35 AB skedde under hösten och där gav tillkommande bygrätter en ytterligare intäkt på 1 583 tkr.

Den 11 november ingick Armada Kommunfastigheter AB avtal om ett förvärv av aktiebolaget Fastigheten Bo 1:4 Skeppsdal AB med Rallarens Företagsby AB som är lagfaren ägare till fastigheten Bo 1:4 Österåker. Affären baseras på ett fastighetsvärde av 27,3 mkr. Fastigheten utgörs huvudsakligen av ett vårdboende med Österåkers kommun som hyresgäst. Handpenning på 2,2 mkr har överförts till säljarens bankkonto. Bolaget förvärvades sen den 2 februari 2026.

Armada Bostäder AB undertecknade den 23 december ett aktieöverlåtelseavtal för försäljning av Tuna 11:34 och Tuna 11:110 till Brf Bagartomten baserat på ett fastighetsvärde av 24 mkr. Avtalet är villkorat att Kommunfullmäktige i Österåker måste godkänna försäljningen innan den går igenom.

Under året har Österåkers kommunen beslutat att avyttra sina exploateringsbolag och Österåkers Stadshus AB:s dotterbolag Fastighets Holding i Österåker AB till Armada Fastighets AB för att få en mer ändamålsenlig och renodlad ägarstruktur. Armada Fastighets AB förvärvade Fastighets Holding i Österåker AB som i sin tur förvärvade 5 exploateringsbolag från Österåkers Kommun mot revers som överlätts till Armada Fastighets AB. Betalning skedde via nyemission som kvittades mot revers, dvs kvittningsemmission.

Driftkostnaderna inkl. administration i relation till kvadratmeter har ökat jämfört med föregående år till 601 kr/kvm (570 kr/kvm), varav administrationskostnaderna har ökat marginellt, 128 kr/kvm (127 kr/kvm). Den huvudsakliga anledningen till de ökade driftkostnaderna jämf med föregående år är en allmän ökad kostnadsbild. Omfattande renoveringar av badrum och kök efter större vattensador har aktiverats i enlighet med tillämplig redovisningsprincip. Underhållskostnaden för koncernen är i år något lägre än föregående år 114 kr/kvm (122 kr/kvm).

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

I bolaget Armada Kommunfastigheter AB, som bl.a. innefattar koncernens förskole- och skolfastigheter har underhållsätgarder genomförts enligt plan. Fönster har bytts ut på delar av Sjökarbyskolan, Skärgårdstadsskolan, Österskårsskolan samt förskolorna Luffarbacken och Kantarellen. Dörrar har bytts ut på flera skolor/förskolor för att få bättre energieffektivisering och förbättrad säkerhet. Genom att installera moderna energieffektiva fönster och dörrar minskas värmeläckage och därmed en lägre energiförbrukning över tid. Arbetet med att modernisera den invändiga belysningen fortsätter bl.a. på Tråsättraskolan, Margretelundsskolans idrottshall och på Roslagskulla skola.

I Alceahuset har ett arbete med att renovera avloppssystemet genom relining inletts för att minska risken för läckage och driftstörningar.

På Söralids förskola har taket bytts ut och konstruktionen har tilläggsisolerats.

För att förbättra byggnadernas säkerhet, särskilt vid utrymningsituationer och uppfylla dagens krav på brand- och personsäkerhet pågår ett systematiskt arbete med att byta ut dörrar.

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

På fastigheten Berga 11:71 har arbetet med utbyten av fönster fortsatt även under 2025. Två hissar i fastigheten Berga 6:320 har blivit renoverade. Instickskorten i hissarnas nödtelefoner har ersatts för att matcha 4G då de äldre näten släcks ned. På fastigheten Berga 11:68 har balkongdörrar bytts ut och nyckeltuber installerats. På Berga 11:67 har garageportarna bytts ut. På Berga 6:43 har två entréportar bytts ut. En ny värmepump har installerats på Berga 7:14. På Berga 6:323 har väggar och tak i källargångarna målats och gården har fått en uppfräschning med ny pergola. Staketet och andra trädetaljer har blivit utbytta. Målning, både inomhus i trapphus och målning av fasad och runt fönster, har skett vid flera fastigheter.

Taggsystem har installerats i samtliga portar i fastigheten Berga 11:71 och i källaren i fastigheten Berga 6:323 för att försvåra tillträde för obehöriga.

I fiberbolaget Österåkers Stadsnät AB har det befintliga fibernätet förstärkts och dokumenterats. Bolaget anlägger en sjöfiber till det nya reningsverket som byggs i Margretelund. Det planeras för att anlägga fiber i området Haby äng och kulle som håller på att exploateras. Med hänsyn till den nya Cybersäkerhetslagen som träder i kraft under 2026 pågår arbete för att möta de krav som den nya lagen ställer.

Finansförvaltning

Koncernen

Koncernens utestående lån till kreditinstitut har minskat och var på balansdagen 2 648 061 tkr (2 718 710 tkr). Amortering har skett med 70,6 mkr. Detta till följd av ett positivt kassaflöde samt en lägre investeringstakt. Den genomsnittliga räntesatsen på bankrätorna var på bokslutsdagen 2,70 % (2,45 %). Bankräntekostnaderna har ökat med 7,4 %. Samtliga av koncernens lån har kommunal borgen som säkerhet. Borgensavgiften är 0,35 %.

Balansomslutningen har under året har minskat till 3 318 091 tkr (3 347 811 tkr). Detta till följd av annan periodiserad förskottsavisering och lägre investeringstakt. Nettoomsättningen har ökat till 421 910 tkr (403 641 tkr). Den innehåller en hyresintäkt på resterande kontraktstid för bostadsmodulerna på Näsängen (3,4 mkr). Samt att vidarefakturering av vatten och el till delar av kommunens lokaler på 3,2 mkr bruttoredovisas.

Driftnetto för hela koncernen har ökat till 1 033 kr/kvm (979 kr/kvm). Framförallt har högre intäkter medfört ett högre driftnetto. Det är viktigt, när koncernen är högt belånad, att ha ett positivt kassaflöde.

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

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Med en lånevolym på 2 648 061 tkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget väsentligt för koncernens resultat. Andelen rörligt lån är 10 % (7 %). Under året har Armadakoncernen fortsatt att omdisponera del av låneportföljen till räntederivat. Detta för att få större flexibilitet och i längden lägre räntor då kapitalbindningen generellt läggs på en kortare löptid än räntebindningen. Volymen i låneportföljen har stor påverkan på koncernens resultaträkning. För varje procentenhet som den genomsnittliga räntan i låneportföljen ökar, motsvarar det en ökning av koncernens räntekostnader med ca 26,5 mkr.

För att Armada Bostäder AB skall kunna bedriva affärsmässig verksamhet, i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, är utfallet i hyresförhandlingarna av stor vikt.

För Armada Bostäder AB:s del slutade förhandlingarna med Hyresgästföreningen Region Stockholm i en överenskommelse om en höjning av bostadshyrorna med 52,2 kr/kvm med begränsningen att de lägenheter som har kallhyra får en ökning med 47,0 kr/kvm i från 1 jan 2026. Förhandlingen föregående år, d.v.s. för år 2025, slutade i en överenskommelse om en ökning på 69,2 kr/kvm med begränsningen att högsta hyreshöjning per lägenhet är 5,99 % från 1 januari 2025.

Räntebegränsningsreglerna som infördes år 2019 gör att räntor är avdragsgilla motsvarande 30 % av EBITDA. För bolag med lågt EBITDA och samtidigt stora lånevolym och höga räntekostnader blir basen för beskattning stor. På grund av koncernens sammanlagda höga belåning blir räntekostnader på 14,5 mkr (25,9 mkr) inte avdragsgilla och skatteeffekten blir ca 2,9 mkr (5,3 mkr).

Förbrukningsavgifterna är av väsentlighet för ett fastighetsbolag och här är trenderna i elmarknaden väldigt viktiga. Armadakoncernen har en aktiv elportföljförvaltning och tar hjälp av Ensotech Energy Sourcing Technology Sweden AB för förvaltningen av elportföljen. Genom att inhandla terminsäkringar via Nasdaq undvika toppar, d.v.s. att tvingas köpa in el till höga spotpriser. Terminerna löper i nuläget fram till och med år 2028 och portföljen är säkrad till ett genomsnitt till 84% för 2026, samt 69% för 2027 och 40% för 2028.

Väsentlig icke finansiell information

Miljö

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

I år nåddes målet både för Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB. För Armada Bostäder AB så har förbrukningen av värme minskat med 2,7 %. Förbrukning av fastighetsel har minskat med 6,3 % och förbrukning av vatten har minskat med 1,5 %.

För Armada Kommunfastigheter AB minskade förbrukningen av fastighetsel med 2,2 % och förbrukningen av värme har minskat med 3,5 %. Vattenförbrukningen har minskat med 3,0 %.

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

Övrigt

Det står 61 566 (21 234) personer i Armada Bostäder AB's bostadskö. Den stora ökningen beror troligtvis på att bolaget tagit bort den administrativa avgiften för att stå i kö. Antalet sökande som skickade in minst 1 intresseanmälan var 5 585 st under 2025. Kunderna kan aktivt söka lägenhet under hela dygnet via mobil eller dator på Armada Bostäder AB:s hemsida samt har möjlighet att få hjälp med bostadssökning på Armadakoncernens kontor om så önskas. Generellt har Armada Bostäder AB en relativt låg omflyttningsfrekvens inom bolagets bostadsbestånd.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Armada Kommunfastigheter AB förvärvade bolaget Fastigheten Bo 1:4 Skeppsdal AB av Rallarens Företagsby AB den 2 februari 2026.

Natten mellan 8 och 9 februari 2026 utbröt en brand i en av byggnaderna på fastigheten Runö 7:40. Vinden och taket totalförstördes. En hel byggnad är utrymd och vakanser har uppstått då hyresgästerna inte kan bo kvar i sina lägenheter. Den ekonomiska effekten av branden är i nuläget okänd.

Flerårsöversikt koncernen	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	421 910	403 641	387 416	346 508
Resultat efter finansiella poster (tkr)	45 770	30 323	-71 214	24 500
Rörelsemarginal (%)	29,3%	25,3%	-2,7%	18,6%
Avkastning på eget kapital (%)	8,8%	9,6%	-23,7%	3,9%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,8%	3,2%	-0,2%	1,9%
Balansomslutning (tkr)	3 318 091	3 347 811	3 228 961	3 357 344
Soliditet (%)	15,7%	9,4%	9,3%	10,7%
Antal anställda	13	13	13	13
Flerårsöversikt Moderföretaget	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	29 362	25 333	27 113	19 054
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 542	9 531	1 425	17 075
Rörelsemarginal (%)	29,3%	17,9%	30,9%	9,7%
Avkastning på totalt kapital (%)	2,1%	3,9%	3,4%	1,2%
Balansomslutning (tkr)	1 027 578	1 009 951	819 868	774 590
Soliditet (%)	25,4%	8,5%	9,5%	10,0%
Antal anställda	8	8	8	9

Definitioner

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 finansiella poster i relation till eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Fri överkursfond	174 860 700
Balanserat resultat	86 168 484
Årets resultat	-324 793
	260 704 391

i sin helhet överförs i ny räkning.

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	421 902	403 270
Övriga rörelseintäkter		8	371
Intäkter		421 910	403 641
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-121 971	-114 355
Underhåll		-29 536	-31 465
Fastighetsskatt		-3 548	-5 234
Avskrivningar		-110 172	-106 897
Rörelsekostnader		-265 227	-257 951
Bruttoresultat		156 683	145 690
Administrations- och försäljningskostnader	2,4	-33 135	-32 679
Försäljning av fastigheter, inventarier och utrangering av komponent		161	-10 870
Rörelseresultat		123 709	102 141
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 173	4 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-81 112	-76 430
		-77 939	-71 818
Resultat efter finansiella poster		45 770	30 323
Resultat före skatt		45 770	30 323
Skatt på årets resultat	9	-16 234	-14 646
Årets resultat		29 536	15 677

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 930 671	2 839 592
Markanläggningar	11	61 672	62 131
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 405	1 548
Pågående nyanläggningar	13	76 319	53 118
		3 070 067	2 956 389
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	80	80
Uppskjuten skattefordran	9	20 230	20 103
		20 310	20 183
Summa anläggningstillgångar		3 090 377	2 976 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 112	7 454
Skattefordran		7 080	0
Övriga fordringar		14 688	13 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 423	1 397
		28 303	21 879
<i>Kassa och bank</i>	23	199 411	349 360
Summa omsättningstillgångar		227 714	371 239
SUMMA TILLGÅNGAR		3 318 091	3 347 811

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		156	150
Annat eget kapital inklusive årets resultat		520 051	315 655
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		520 207	315 805
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	1 160	1 215
Uppskjuten skatteskuld	9	19 895	14 733
		21 055	15 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 152 064	957 207
Övriga skulder		4 506	0
		1 156 570	957 207
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 495 997	1 761 503
Leverantörsskulder		23 522	25 639
Aktuell skatteskuld		0	2 574
Övriga skulder		4 941	1 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	95 800	267 308
		1 620 260	2 058 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 318 091	3 347 811

Rapport över förändring av koncernens eget kapital

	Aktiekapital	Eget kapital	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	150	299 979	300 129
Årets resultat		15 676	15 676
Utgående balans 2024-12-31	150	315 655	315 805
Nyemission	6	174 860	174 866
Årets resultat		29 536	29 536
Utgående balans 2025-12-31	156	520 051	520 207

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	45 770	30 323
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar, ned- och uppskrivningar	110 172	106 897
Realisationsresultat vid försäljning samt utträngning av inventarier	1 637	10 869
Avsättningar	-55	15
	157 524	148 104
Betald inkomstskatt	-20 726	-11 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136 798	136 266
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	656	-6 360
Förändring av rörelseskulder	-166 006	172 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 552	302 365
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 621	-48 737
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	4 032
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-127	241
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 748	-44 464
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-70 649	-72 109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 649	-72 109
Årets kassaflöde	-149 949	185 792
Likvida medel vid årets början	349 360	163 568
Likvida medel vid årets slut	199 411	349 360

Moderföretagets resultaträkning

tkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	29 362	25 333
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-12 115	-12 816
Övriga externa kostnader	2	-8 138	-7 489
Avskrivningar	12	-515	-498
Bruttoresultat		8 595	4 530
Rörelseresultat		8 595	4 530
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		551	15 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	12 726	19 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-23 415	-29 941
Räntenetto		-10 688	-9 998
Resultat efter finansiella poster		-1 542	9 531
Koncernbidrag	8	3 000	0
Resultat före skatt		1 458	9 531
Skatt på årets resultat	9	-1 783	-869
Årets resultat		-325	8 662

Moderföretagets balansräkning

tkr

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 025	1 539
		1 025	1 539
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14,15	497 340	318 388
		497 340	318 388
Summa anläggningstillgångar		498 365	319 927
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	75
Fordringar hos koncernföretag		332 754	337 049
Skattefordran		942	2 311
Övriga fordringar		1 055	879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		471	387
		335 222	340 700
<i>Kassa och bank</i>	23	193 991	349 324
Summa omsättningstillgångar		529 213	690 024
SUMMA TILLGÅNGAR		1 027 578	1 009 951

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 156 aktier à 1000 kronor		156	150
Reservfond		30	30
		186	180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		174 860	0
Balanserat resultat		86 169	77 507
Årets resultat		-325	8 662
		260 704	86 169
Summa eget kapital		260 890	86 349
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	0	110 000
		0	110 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		170 000	60 000
Leverantörsskulder		1 444	550
Skulder till koncernföretag		592 569	750 254
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		193	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 483	2 718
		766 688	813 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 027 578	1 009 951

Förändring av eget kapital

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2024-01-01	150	30	77 404	103	77 687
Omföring resultat föregående år	0	0	104	-104	0
Årets resultat	0	0	0	8 662	8 662
Utgående balans 2024-12-31	150	30	77 508	8 662	86 349
Omföring resultat föregående år	0	0	8 662	-8 662	0
Nyemission	6	0	174 861	0	174 867
Årets resultat	0	0	0	-325	-325
Utgående balans 2025-12-31	156	30	261 030	-325	260 891

Moderföretagets kassaflödesanalys

tkr	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 542	9 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	515	498
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier	0	0
	-1 027	10 029
Betald inkomstskatt	-415	-3 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 442	6 533
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	3 558	-8 250
Förändring av rörelseskulder	-156 914	191 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-154 798	190 020
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 086	-9 068
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 086	-9 068
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Erhållen utdelning	551	15 000
Amortering av skuld	0	-10 000
Erhållna/lämnade koncernbidrag	3 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 551	5 000
Årets kassaflöde	-155 333	185 952
Likvida medel vid årets början	349 324	163 371
Likvida medel vid årets slut	193 991	349 324

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Koncernredovisning

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

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

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

Intäktsredovisning

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

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

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

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

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

Låneutgifter

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

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

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

I koncernen finns endast operationella leasingavtal.

Ersättningar till anställda

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

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

Omräkning av poster i utländsk valuta

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas 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 lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

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

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

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

Nedskrivningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag

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

Likvida medel

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

Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

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

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter bostäder	149 793	140 095	0	0
Hysesintäkter lokaler	236 809	230 052	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	5 328	5 422	0	0
Övrigt	29 981	28 072	0	333
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	29 362	25 000
	421 910	403 641	29 362	25 333

Not 2 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdraget	743	524	265	265
Övrig rådgivning	80	70	78	45
	823	594	343	310

Not 3 Operationella leasingavtal

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

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

	Koncernen	
	2025	2024
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Inom 1 år	230 918	233 083
Senare än 2 år men inom 5 år	419 195	71 108
Senare än 5 år	1 259	3 102
	651 372	307 293

	Koncernen	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	1 474	146 704
<i>Garage och p-platser</i>	763	6 313

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

Not 4 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	2025		2024	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>	8	25%	8	25%
<i>Dotterföretag</i>	5	40%	5	40%
Koncernen totalt	13	31%	13	31%

<i>Löner och andra ersättningar</i>	2025		2024	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
<i>Moderföretaget</i>	7 188	5 340 (2 498)	7 044	6 105 (3 126)
<i>Dotterföretag</i>	3 131	1 804 (665)	3 065	2 757 (1 465)
Koncernen totalt	10 319	7 144 (3 163)	10 109	8 862 (4 591)

Av moderföretagets pensionskostnader avser 354 (345) gruppen styrelse och VD.

Av koncernens pensionskostnader avser 354 (345) gruppen styrelse och VD.

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

	2025		2024	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 915	5 273	1 882	5 162
Dotterföretag	0	3 131	0	3 065
Koncernen totalt	1 915	8 404	1 882	8 227

Inget tantiem har utbetalats i år eller förra året.

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

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

Not 5 Försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Andel av årets totala försäljning till andra företag inom koncernen	7%	6%	100%	99%
Belopp	32 634	27 627	29 362	25 000

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag			9 747	15 510
Övriga ränteintäkter	3 173	4 612	2 979	4 432
	3 173	4 612	12 726	19 942

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag			16 412	22 962
Övriga räntekostnader	71 595	66 661	6 408	6 349
Borgensavgift till Österåkers kommun	9 516	9 768	595	630
	81 112	76 430	23 415	29 941

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2025	2024
Erhållet koncernbidrag	4 000	10 500
Lämnat koncernbidrag	-1 000	-10 500
	3 000	0

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	11 319	10 440	1 783	869
Justering avseende tidigare år	17	-298	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avs. temporära skillnac	4 898	4 504	0	0
Summa redovisad skatt	16 234	14 646	1 783	869
Genomsnittlig effektiv skattesats	35,5%	48,3%	122,3%	9,1%
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	45 770	30 323	1 458	9 531
Skatt på redovisat resultat enl gällande skattesats 20,€	9 429	6 247	300	1 963
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar	21 704	21 782	106	0
Skattemässiga avskrivningar	-22 315	-22 708	-106	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	62	41	0	0
Skattemässigt resultat såld anläggning	0	294	0	0
Bokföringsmässigt resultat såld anläggning	0	-584	0	0
Utrangering del av anläggning	297	2 824	0	0
Koncernmässig avskrivning förvärv	138	138	0	0
Aktieutdelning	-326	0	-114	-3 090
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1 026	433	207	353
Utnyttjat underskottsavdrag	-174	-1 738	0	0
Ej avdragsgilla räntor	3 118	5 330	1 393	1 643
Underskott i bolag	282	0	0	0
Justering avs tidigare år	17	-298	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-36	-30	-3	0
Upparbetat resultat förvärvade bolag	382	0	0	0
Förändring uppskjuten skattefordran / skatteskuld	2 632	2 918	0	0
Redovisad skatt	16 234	14 646	1 783	869
Effektiv skattesats	35,5%	48,3%	122,3%	9,1%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteeffekt nedskrivning byggnader	20 103	20 103
Förändring	127	
Summa uppskjuten skattefordran	20 230	20 103

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	14 476	11 580
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	5 419	3 153
Summa uppskjuten skatteskuld	19 895	14 733

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 544 730	4 506 247
Årets anskaffningar	2 265	2 922
Anskaffat via bolagsförvärv	168 793	0
Försäljningar/utrangeringar	-10 214	-34 230
Överfört från pågående nyanläggningar	31 036	69 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 736 610	4 544 730
Ingående avskrivningar	-1 574 736	-1 486 274
Anskaffat via bolagsförvärv	-1 103	0
Försäljningar/utrangeringar	8 560	16 538
Årets avskrivningar	-104 761	-105 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 672 040	-1 574 736
Ingående uppskrivningar	11 933	11 933
Årets förändring	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 933	11 933
Ingående nedskrivningar	-142 335	-145 130
Årets förändring	-3 497	2 795
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-145 832	-142 335
Utgående redovisat värde	2 930 671	2 839 592
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde	2 930 671	2 839 592
Verkligt värde	4 738 754	4 594 540

Beräkning av verkligt värde

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

Not 11 Markanläggningar

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 643	69 643
Överfört från pågående nyanläggningar	923	0
Årets anskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 566	69 643
Ingående avskrivningar	-7 512	-6 106
Årets avskrivningar	-1 383	-1 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 895	-7 512
Utgående redovisat värde	61 672	62 131

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 685	3 944	4 233	3 502
Årets anskaffningar	0	741	0	731
Anskaffat via bolagsförvärv	575	0		
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 260	4 685	4 233	4 233
Ingående avskrivningar	-3 136	-2 638	-2 694	-2 196
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Anskaffat via bolagsförvärv	-203	0	0	0
Årets avskrivningar	-514	-498	-515	-498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 853	-3 136	-3 208	-2 694
Utgående redovisat värde	1 406	1 549	1 025	1 539

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 118	77 833
Årets anskaffningar	47 365	45 075
Anskaffat via bolagsförvärv	7 796	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Överfört till byggnader	-31 036	-69 790
Överfört till markanläggning	-923	0
Utgående redovisat värde	76 319	53 118

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	318 388	310 051
Anskaffningar	175 776	0
Aktieägartillskott	3 176	8 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	497 340	318 388

Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets Holding i Österåker AB	559477-5951	4 000	175 776
Armada Bostäder AB	556374-9539	175 000	187 480
Armada Kommunfastigheter AB	556791-2596	175 000	111 449
AB Åkers Kanal	556791-2588	175 000	19 580
Österåkers Stadsnät AB	556378-2530	1 000	3 055
			497 340

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

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80
Utgående redovisat värde	80	80

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	25	46	0	0
Förutbetalda driftskostnader	525	88	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	0	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	873	1 264	471	387
	1 423	1 397	471	387

Not 18 Avsättningar

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>		
Belopp vid årets ingång	1 215	1 200
Under året i anspråktaga belopp	-55	15
	1 160	1 215

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

Not 19 Långfristiga skulder och kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 495 997	1 761 503	170 000	60 000
Utnyttjad checkkredit	0	0	0	0
	1 495 997	1 761 503	170 000	60 000
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 152 064	957 207	0	110 000
	1 152 064	957 207	0	110 000

Inga skulder förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	1 248	1 295	893	948
Upplupna sociala avgifter	436	859	189	187
Upplupna räntekostnader	6 409	5 505	650	-84
Förutbetalda hyresintäkter	75 621	246 263	0	0
Övrigt	12 085	13 385	750	1 666
	95 799	267 308	2 483	2 718

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Avseende skuld till kreditinstitut:				
Kommunal borgen	2 648 060	2 718 710	170 000	170 000
	2 648 060	2 718 710	170 000	170 000

Not 22 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Fastigo	192	190	131	134
	192	190	131	134

Garantibeloppet är framräknat av Fastigo.

Beloppet motsvarar 2 % av tidigare års årslönesumma 2023 resp 2024 som angivits hos Fastigo.

Not 23 Likvida medel

<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Kassamedel	5 420	37	193 991	349 324
Tillgodohavande på koncernkonto	193 991	349 324	0	0
	199 411	349 360	193 991	349 324

Årsredovisningen har beslutats 2026-03-20

Österåker den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kent Gullberg
Ordförande

Richard Sundberg
1:e vice ordförande

Anders Pettersson
2:e vice ordförande

Isabelle Ankarfjärd Jäger

Celine Alfredsson

Magnus Hultgren

Dan Jonsson

Benny Hansen

Göran Westrin

Mikael Dahlberg
Verkställande direktör

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

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-03-26 16:26:37 CET

RESLY

Title: Årsredovisning Koncern Armada Fastighets AB 2025.pdf

Initiated By: tina.sallmander@armadafast.se (tina.sallmander@armadafast.se) via Armada Fastighets AB 5561208249

Signees:

- Kent Sune Göran Gullberg signed at 2026-03-22 08:17:24 CET with Swedish BankID (19560426-XXXX)
- Richard Botvid Sundberg signed at 2026-03-20 13:19:54 CET with Swedish BankID (19660123-XXXX)
- Anders Pettersson signed at 2026-03-24 15:03:20 CET with Swedish BankID (19530502-XXXX)
- Isabelle Ankarfjärd Jäger signed at 2026-03-22 07:16:32 CET with Swedish BankID (19750215-XXXX)
- Celine Alfredsson signed at 2026-03-25 10:55:14 CET with Swedish BankID (19960910-XXXX)
- Magnus Hultgren signed at 2026-03-22 22:55:13 CET with Swedish BankID (19641002-XXXX)
- Dan Peter Jonsson signed at 2026-03-20 19:48:15 CET with Swedish BankID (19750204-XXXX)
- Benny Hansen signed at 2026-03-20 12:02:15 CET with Swedish BankID (19520422-XXXX)
- Göran Westrin signed at 2026-03-20 16:38:37 CET with Swedish BankID (19600501-XXXX)
- Mikael Lennart Dahlberg signed at 2026-03-20 11:50:59 CET with Swedish BankID (19770615-XXXX)
- Helene Ellingsen signed at 2026-03-26 16:26:34 CET with Swedish BankID (19900127-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 69bd23f0a81cc20ec85e37c2 Digest: 8HHRc8oUc806uBNqOtBCCJYG2GxYNx0xsLzowU/Wi+g=

Signed document (8HHRc8)

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Armada Fastighets AB för år 2025.

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 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Fastighets AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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.

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 15:25:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Till årsstämman i Armada Fastighets AB
Organisationsnummer 556120-8249

Granskningsrapport för år 2025

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2025.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorenas 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. Under året har en grundläggande granskning av styrning, kontroll och åtgärder samt måluppfyllelse för verksamhet och ekonomi genomförts.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Datum enligt digital signatur

Torgny Johansson
Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor

Birgitta Halling
Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

TORGNY JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-31 06:49:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORGNY O JOHANSSON

Torgny Johansson

Leveranskanal: E-post

BIRGITTA HALLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-06 16:41:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BIRGITTA HALLING

Birgitta Halling

Leveranskanal: SMS