

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Moderföretaget	
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	14
Noter	17

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga aktier i Österåkers kommuns bolag med inriktning på fastighetsförvaltning. Bolaget har fyra dotterbolag. 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 bolag är helägda.

### Ägarförhållanden

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

Bolagets verksamhet bedrivs i Österåkers kommun.

### Verksamheten under räkenskapsåret

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

#### Intäkter och resultat

##### Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 15 411 tkr (15 876 tkr). Resultatet före skatt uppgick till 5 376 tkr (-31 tkr). Intäkterna härrör enbart från försäljning av administrativa tjänster inom koncernen.

##### Koncernen

Koncernens intäkter uppgick till 340 745 tkr (330 630 tkr)

Resultat före skatt uppgick till 46 752 tkr (14 382 tkr)

Enligt Österåkers kommuns ägardirektiv ska Armada Koncernen, för perioden 2017-2019, ge en avkastning på totalt kapital på 3 % (tidigare direktiv: 3 %) samt uppnå en soliditet på 6 % (tidigare direktiv: 4,5%). För 2019 blev avkastningen på totalt kapital 2,9 % (1,9 %) och soliditeten 6,6 % (5,3 %). Avkastningen på totalt kapital har ökat. Rörelseresultatet har ökat samtidigt som balansomslutningen har minskat något. Soliditetsmålet för Armada koncernen uppnås i år.

Under året har dotterbolaget Österåkers Stadsnät AB erhållit bidrag av Länsstyrelsen i samband med delredovisning av projektet "Ljusterö del 2 OMR 2" med totalt 42 999 tkr.

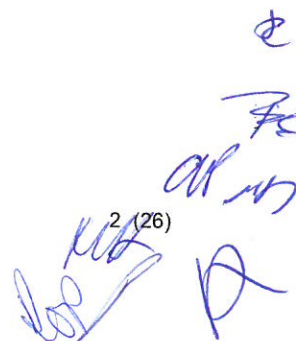
Driftkostnaderna inkl. administration i relation till kvadrater har minskat jämfört med föregående år till 489 kr/kvm (524 kr/kvm). Administrationskostnaderna har ökat till 91 kr/kvm (84 kr/kvm). Driftkostnader har gått ned pga mindre snö, mindre skador samt att förbrukning av el, vatten och avlopp har minskat. Under 2018 hade Bostäder AB högre driftkostnader pga radonsanering, fönstebytten och ommålningar av fasad som drog upp kostnaderna. Omfattande renoveringar av badrum och kök efter större vattensador har aktiverats i enlighet med K3. Underhållskostnaden för koncernen har ökat, 123 kr/kvm (112 kr/kvm). I underhåll ingår byte av papptak på Sporthallen och byte av låssystem, lås och installation av kortläsare i bostäder.

Vi har arbetat med flera projekt under året. Vi har slutfört arbetet på och omkring Österskärsskolan där vi bl a gjort ordentliga utrymmen för ytterkläder och skor, asfalterat skolgården och placerat ut ny lekutrustning. Vi har påbörjat omfattande ombyggnation av Skärgårdstadsskolan där vi skapar nya klassrum, matsal, tillagningskök, lärarplatser samt personalrum. Friidrottsarenan står nu helt klar och Hackstahallen bredvid har fått ny kylanläggning och fått utbytt sina rökluckor. Vi har bytt ut konsgräset på Margretelunds fotbollsplan och gjort mindre markrenoveringar på Bergsättraskolan och Sjökarbyskolan. Vi har färdigställt garage på Norrgårdsväge 5-7. I år fortsätter vi med garagerenoveringarna. Vi fortsätter marksaneringen på gamla brandstationen och håller på att renovera och bygga om på Restaurang Klappbryggan.

### Aktuella nyckeltal för koncernen

Direktavkastning är rörelseresultatet före avskrivningar i % av fastigheternas bokförda värde vid utgången av året. Jämförelsestörande poster ingår ej. Avkastning på totalt kapital är rörelseresultatet efter finansnettot plus finansiella kostnader i % av balansomslutningen. Synlig soliditet är synligt eget kapital i % av balansomslutningen. Årets direktavkastning på det bokförda värdet är 5,8 % (5,7 %). Årets avkastning på totalt kapital är 2,9 % (1,8 %). Årets synliga soliditet är 6,6 % (5,3 %). Både bruttoreultat och rörelseresultat är högre än föregående år.

2 (26)



Under året har vi sålt fastigheten Smedby 30:4 samt industribostadsrätter på Runö 7:127. Vi har återfört fiberkablar till ett värde av 1,7 mkr. I samband med att komponenter byts ut har vi utranget för 1,2 mkr som har belastat årets resultat.

Koncernens totala utestående lån till kreditinstitut var på balansdagen 2 859 705 tkr (2 914 572 tkr). Den genomsnittliga räntesatsen var 1,13 % (1,16 %). Samtliga av koncernens lån har kommunal borgens som säkerhet.

Borgensavgiften låg i år på 0,35 %.

Balansomslutningen har under året minskat från 3 166 870 tkr till 3 132 031 tkr, en minskning med 1 %. Balansomslutningen har minskat trots att vi har flera pågående om- och nybyggnadsprojekt. Fastighetsförsäljningen samt försäljning av bostadsrätterna har givit ett positivt kassaflöde och med ett upptagande av ett nytt lån på 90 mkr har vi kunnat minska skulden på utnyttjad checkkredit. Nettoomsättningen har ökat från 330 630 tkr till 340 745 tkr vilken är en ökning med 3 %.

Driftnettet för hela koncernen har ökat till 649 kr/kvm (613 kr/kvm).

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

#### **Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer**

Med en lånevolym på 2 860 000 tkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget väsentligt för koncernens resultat. En ränteförändring på 1,0 % innebär en resultatpåverkan med 2,86 mkr på årsbasis för en 100 % rörlig portfölj. På bokslutsdagen var den genomsnittliga räntesatsen på hela låneportföljen 1,13 % (1,16 %). Det totala lånebeloppet för bolagen är hög, dock är marknadsvärdet på fastigheterna högre. Stibor 3 M har under 2019 gått från att vara negativ till att bli positiv. Det påverkar de rörliga lånen som står för

I framtiden väntar omfattande investeringar vilket leder till ytterligare behov av upplåningar. Alternativet är att genomföra försäljningar av tillgångar som genererar vinst.

Utfallet i hyresförhandlingarna är viktiga för koncernens bostadsbolag för att kunna bedriva affärsmässig verksamhet i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Hyresförhandlingarna för 2020 är klar och en höjning sker med 2,2 % from 1 mars. Förra året var ökning 1,8 % från 1 januari.

De kommunala verksamheten skulle behöva högre hyresintäkter för att möta framtida underhållsbehov, ökade taxor och avgifter, nya räntebegränsningregeln samt övriga myndighetskrav. Nya räntebegränsningregeln gör att räntor är avdragsgillt motsvarande och 30 % av EBITDA. För bolag med lågt EBITDA och samtidigt stora lånevolym och höga räntekostnader blir basen för beskattning större. Risker såsom räntehöjningar och eventuella svårigheter kan uppstå för att täcka kostnader av oförutsedd karaktär.

Förbrukningsavgifterna är av väsentlighet för ett fastighetsbolag och här är trenderna i kraftmarknaden viktiga aspekter. Armadas portföljpris 2019 var snitt: 27,7 öre/kWh (ca 27,85 öre/kWh). Spot priset slutade på 41 öre/kWh så vi fick ett pris som är 13 öre lägre.



## Väsentlig icke finansiell information

### Miljö

Vi har under året omcertifierat oss gällande Miljö- och ledningssystemet och uppgraderat certifieringen till 14001:2015, miljöarbetet pågår och är en viktig del i vår dagliga verksamhet.

Vi har erhållit hållbarhetspris för att år efter år drivit ett målinriktat och ambitiöst miljö- och energiarbete med ständig förbättring i fokus. Energianvändningen i våra byggnader har reducerats med nästan 40kWh/kvm sedan 2004. I samarbete med eGain har vi monterat klimatloggar i de flesta av våra lägenheter. De styrs av väderprognoser och justerar värmen efter dessa. Det gör att det sker en mjukare värmeförsel vid kallare väderlek och sänker tillförseln när prognosen visar på varmare väder. I slutändan sparar vi energi då dalar och toppar undviks. Vi får då också ett bättre klimat i lägenheterna. I Armada Bostäder AB har vi slutfört byte av mer energisnåla fönster i Berga 6:222. Vidare har vi installerat LED-belysning i trapphus och i utemiljö.

I Armada Kommunfastigheter AB har vi bytt till LED-belysning i Rydbo gymnastikhall. Vi har bytt ut den gamla kylanläggningen i Solskiftesköket till en koldioxidanläggning. Ventilationsaggregatet i Roslagskulla skola/förskola är utbytt. Frånluftsaggregat i Görjansgården och i Rydbo skola är utbytt.

Österåkers Stadsnät AB köper förnybar el från ursprungsmärkt vattenkraft. På så sätt stödjer vi effektiviseringen av vattenkraft och minskar företagets miljöpåverkan.

Fokus är på säkerhet och trygghet för våra boende. 2018 påbörjades utbytet av brandvarnare i samtliga hyresfastigheter, vilket blivit klart under detta år. Vi har installerat RCO-kortläsare i fastigheterna Berga 6:43 och Berga 6:321. Installation har även påbörjats i fastigheten Berga 6:320, som kommer slutföras under 2020. Vi byter ut befintliga låssystem i fastigheten Tuna 11:110;34 med nya låscylindrar i både lägenhetsdörrar och dörrar till portar och allmänna utrymmen.

I miljörapporten för Armada Kommunfastigheter AB så ligger bostadspaviljongerna utanför miljöredovisningen och är inte inkluderad i energibokslutet. Anledningen till att man valt att inte redovisa bostadsmodulerna är att dessa saknar permanent bygglov. Kostnaden för el inkluderar både elvärme och fastighetsel. Förbrukningen för el har minskat med 2,9 % och värme har minskat med 3,0 %. Elkostnaden har minskat med 3,3 %. Vattenförbrukningen har ökat med 1,0 % och dess kostnader har ökat med 7,0%.

I miljörapporten för Armada Bostäder AB så ligger även här bostadsmodulerna utanför miljöredovisningen och är inte inkluderad i mediareporterna eller energibokslutet. Fastighetselen har minskat med 0,6 % för beståndet som ligger till grund för energibokslutet och förbrukningen av värme har minskat med 1,7%. Kostnaden för el och fjärrvärme har minskat med 4,7 % Orsaken till lägre avgifter beror på att varmare temperatur ger lägre effektavgift. Vattenförbrukningen har minskat med 4,6 %. Kostnaden har minskat med ca 1 %.

Armada har utifrån den i Österåkers kommuns antagna barn och ungdomspolicy, prioriterat och fokuserat på uteområden för barn. På Lillbrostigen 1-8 och Skallbrovägen 1-59 har delar av lekutrustningen bytts ut. Vi har arbetat med Österkärsskolans utemiljö under året. Där vi har asfalterat och placerat ut ny lekutrustning. Vi har även anlagt en ny konstgräsplan utanför skolan. I de kommunala fastigheterna har vi fortsatt arbetet med renovering toaletterna.

### Övrigt

Kötiden i Armada bostadskö är ca fyra år och just nu står ca 4700 i kö. De senaste åren har bolaget byggt bostadsmoduler avsedda till nyanlända. Dessa har lämnats tillbaka från kommunen och flertalet av dem kan nu hyras ut till vår ordinarie kö. 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. Vi har låg omsättning och avflyttningar i vårt bestånd. Under slutet av året har vi fått förmånen att via vår bostadskö förmedla delar av Wallenstams nyproduktion på Norrgårdsvägen.

Flerårsöversikt koncernen*	Not				
	27	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)		340 745	330 630	322 660	310 398
Resultat efter finansiella poster (tkr)		46 752	14 382	9 714	9 265
Rörelsemarginal (%)		26,2%	17,4%	16,1%	15,9%
Avkastning på eget kapital (%)		22,7%	8,5%	6,1%	6,2%
Avkastning på totalt kapital (%)		2,9%	1,8%	1,8%	1,8%
Direktavkastning på det bokförda värdet		5,8%	5,7%	5,9%	6,0%
Balansomslutning (tkr)		3 132 031	3 166 870	3 034 629	2 755 011
Soliditet (%)		6,6%	5,3%	5,2%	5,5%
Antal anställda		12	12	12	12

Flerårsöversikt Moderföretaget*				
	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	15 411	15 876	16 171	13 965
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 224	-4 194	-4 868	-5 655
Rörelsemarginal (%)	-10,5%	-3,1%	-1,9%	-6,1%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,3%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
Balansomslutning (tkr)	620 847	637 676	544 253	599 750
Soliditet (%)	7,7%	6,9%	8,0%	7,3%
Antal anställda	9	9	9	8

#### Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat

Årets resultat

43 511 067

4 195 662

**47 706 729**

disponeras så att

i ny räkning överföres

47 706 729

**47 706 729**

*(Handwritten signatures and initials)*

**Koncernens resultaträkning**

tkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	337 845	326 504
Övriga rörelseintäkter		2 900	4 126
<b>Intäkter</b>		<b>340 745</b>	<b>330 630</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-127 655	-129 167
Underhåll		-33 073	-30 434
Fastighetsskatt		-5 629	-4 904
Avskrivningar		-86 221	-84 046
<b>Rörelsekostnader</b>		<b>-252 578</b>	<b>-248 551</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>88 167</b>	<b>82 079</b>
Administrations- och försäljningskostnader	2,4	-24 457	-22 762
Försäljning av fastigheter, inventarier, stöld och utrangering av komponent		25 505	-1 792
<b>Rörelseresultat</b>		<b>89 215</b>	<b>57 525</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	194	143
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-42 656	-43 286
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-42 462</b>	<b>-43 143</b>
		<b>46 752</b>	<b>14 382</b>
Skatt på årets resultat	9	-10 160	-3 490
<b>Årets resultat</b>		<b>36 592</b>	<b>10 892</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'd' at the top right and several scribbles below.

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 603 331	2 543 703
Markanläggningar	11	261	317
Inventarier, verktyg och installationer	12	5 793	2 353
Pågående nyanläggningar	13	442 899	508 919
		<b>3 052 284</b>	<b>3 055 292</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	80	9 680
Uppskjuten skattefordran	9	1 504	1 942
		<b>1 584</b>	<b>11 622</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 053 868</b>	<b>3 066 914</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 635	8 839
Skattefordran		1 453	0
Övriga fordringar		27 767	29 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	9 804	15 525
		<b>48 658</b>	<b>53 949</b>
<i>Kassa och bank</i>	23	29 505	46 006
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>78 163</b>	<b>99 955</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 132 031</b>	<b>3 166 870</b>



**Koncernens balansräkning**

tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	24	150	150
Annat eget kapital inklusive årets resultat		205 704	169 112
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<b>205 854</b>	<b>169 262</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	1 444	1 521
Uppskjuten skatteskuld		4 540	3 344
		<b>5 984</b>	<b>4 865</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	2 125 756	1 591 064
		<b>2 125 756</b>	<b>1 591 064</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	733 948	1 323 508
Leverantörsskulder		36 231	51 375
Aktuell skatteskuld		7	0
Övriga skulder		5 856	2 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	18 395	23 964
		<b>794 437</b>	<b>1 401 680</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 132 031</b>	<b>3 166 871</b>

**Förändring av eget kapital**

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Totalt
Ingående balans 2018-01-01	150	158 220	158 370
Årets resultat	0	10 892	10 892
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>150</b>	<b>169 112</b>	<b>169 262</b>
Årets resultat	0	36 592	36 592
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>150</b>	<b>205 704</b>	<b>205 854</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '0' at the top and several scribbles below.



**Koncernens kassaflödesanalys**

tkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	23		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		46 752	14 382
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		86 221	84 046
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier		-25 505	1 792
Avsättningar		-77	116
		<b>107 391</b>	<b>100 337</b>
Betald inkomstskatt		-10 417	-3 490
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>96 974</b>	<b>96 847</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		6 746	-2 766
Förändring av rörelseskulder		-17 685	-27 375
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>86 035</b>	<b>66 706</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-139 473	-233 565
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		39 765	758
Försäljning av finansiella tillgångar		10 038	0
Investeringsbidrag		42 000	32 831
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-47 670</b>	<b>-199 976</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		90 000	166 745
Amortering av skuld		-144 867	-17 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-54 867</b>	<b>149 045</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-16 502</b>	<b>15 775</b>
Likvida medel vid årets början	23	46 006	30 231
Likvida medel vid årets slut	23	29 504	46 006

*[Handwritten signatures and initials]*

**Moderföretagets resultaträkning**

tkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	15 411	15 876
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-10 668	-10 340
Övriga externa kostnader	2	-6 061	-5 741
Avskrivningar		-297	-330
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-1 615</b>	<b>-535</b>
Förlust avyttring maskiner / inventarier	12	0	42
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 615</b>	<b>-492</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 359	2 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 968	-5 969
<b>Räntenetto</b>		<b>-2 609</b>	<b>-3 702</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 224</b>	<b>-4 194</b>
Bokslutsdispositioner	8	9 600	4 163
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 376</b>	<b>-31</b>
Skatt på årets resultat	9	-1 181	0
<b>Årets resultat</b>		<b>4 196</b>	<b>-31</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it.

**Moderföretagets balansräkning**

tkr

**TILLGÅNGAR**

Not 2019-12-31 2018-12-31

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

12 656 953

**656 953**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

14,15 294 171 294 171

**294 171 294 171**

**Summa anläggningstillgångar**

**294 827 295 124**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

305 819 304 941

Övriga fordringar

372 96

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0 0

**306 190 305 037**

*Kassa och bank*

23 19 829 37 516

**Summa omsättningstillgångar**

**326 020 342 552**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**620 847 637 676**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it.

**Moderföretagets balansräkning**

tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	150	150
Reservfond		30	30
		<b>180</b>	<b>180</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		43 511	43 542
Årets resultat		4 196	-31
		<b>47 707</b>	<b>43 511</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 887</b>	<b>43 691</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	240 000	240 000
		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		834	414
Skulder till koncernföretag		328 522	352 577
Skatteskulder		910	65
Övriga skulder		1 107	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 586	929
		<b>332 960</b>	<b>353 985</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>620 847</b>	<b>637 676</b>

**Förändring av eget kapital**

Moderföretaget	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2018-01-01	150	30	43 571	-29	43 722
Överföring resultat föregående år	0	0	-29	29	0
Årets resultat	0	0	0	-31	-31
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>43 542</b>	<b>-31</b>	<b>43 691</b>
Överföring resultat föregående år	0	0	-31	31	0
Årets resultat	0	0	0	4 196	4 196
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>43 511</b>	<b>4 196</b>	<b>47 887</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.



**Moderföretagets kassaflödesanalys**

tkr	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	23		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 224	-4 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		297	330
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier		0	-42
		<b>-3 927</b>	<b>-3 906</b>
Betald inkomstskatt		-336	66
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-4 263</b>	<b>-3 840</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-1 154	-80 568
Förändring av rörelseskulder		-21 870	93 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-27 287</b>	<b>8 981</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-341
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	246
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-95</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Skuld till koncernföretag		0	0
Fordran på koncernföretag		0	0
Erhållna koncernbidrag		9 600	4 163
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>9 600</b>	<b>4 163</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-17 687</b>	<b>13 050</b>
Likvida medel vid årets början	23	37 516	24 466
Likvida medel vid årets slut	23	19 829	37 516

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a circled '20' and several illegible signatures.

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

#### Bedömningar och uppskattningar

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

#### Koncernredovisning

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

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

Bolaget är helägt av Österåkers kommun.

#### Intäktsredovisning

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

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

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

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

#### Låneutgifter

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

#### Leasingavtal

*Koncernen som leasetagare*

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

I koncernen finns endast operationella leasingavtal.

#### Ersättningar till anställda

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



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

#### Omräkning av poster i utländsk valuta

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

#### Skatt

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

##### Aktuell skatt

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

##### Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen 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.

#### Anläggningstillgångar

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 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

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

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

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

### Nedskrivningar

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

### Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

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

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

### Fordringar, skulder och avsättningar

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

### Redovisningsprinciper - Moderföretaget

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

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### Andelar i koncernföretag

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

### Likvida medel

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

### Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

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

### Eventuella händelser efter balansdagen

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



**Noter**

**Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	134 323	130 503	0	0
Hysesintäkter lokaler	170 814	164 712	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	5 239	5 789	0	0
Övrigt	30 370	29 626	0	0
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	15 411	15 876
	<b>340 746</b>	<b>330 630</b>	<b>15 411</b>	<b>15 876</b>

Hysesintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

**Not 2 Arvode till revisorer**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Ernst &amp; Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	317	239	160	117
Annan revisionsverksamhet	0	0	0	0
	<b>317</b>	<b>239</b>	<b>160</b>	<b>117</b>

**Not 3 Operationella leasingavtal**

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

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

**Leasingavtal där företaget är leasegivare**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
<i>Lokaler</i>				
Inom 1 år	11 765	179 449	0	0
Senare än 1 år men inom 5 år	322 629	91 133	0	0
Senare än 5 år	34 833	34 349	0	0
	<b>369 227</b>	<b>304 931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncernen		Moderföretaget	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	1 533	126 964	0	0
<i>Garage och p-platser</i>	908	5 058	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 uppsägningsstid.

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2019		2018	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	9	33%	9	33%
Dotterföretag	3	0%	3	0%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>12</b>	<b>33%</b>	<b>12</b>	<b>33%</b>

Löner och andra ersättningar

	2019		2018	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderföretaget	6 658	4 112 (1662)	6 569	3 865 (1485)
Dotterföretag	1 592	840 (321)	1 462	960 (374)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>8 250</b>	<b>4 952</b> <b>(1 859)</b>	<b>8 031</b>	<b>4 825</b> <b>(1 859)</b>

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

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

	2019		2018	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda
Moderföretaget	1 640	5 018	1 654	4 915
Dotterföretag	0	1 633	0	1 462
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 640</b>	<b>6 651</b>	<b>1 654</b>	<b>6 377</b>

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	18%	0%
Andel män i styrelsen	82%	100%

#### Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

Moderföretaget	
2019	2018
100%	100%

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Signature]

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter från koncernföretag	6 560	0	3 359	2 267
Övriga ränteintäkter	194	143	0	0
	<b>6 754</b>	<b>143</b>	<b>3 359</b>	<b>2 267</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader till koncernföretag	6 560	0	3 348	2 213
Övriga räntekostnader	32 322	33 168	1 781	2 916
Borgensavgift till Österåkers kommun	10 334	10 118	840	840
	<b>49 216</b>	<b>43 286</b>	<b>5 968</b>	<b>5 969</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	Moderföretaget	
	2019	2018
Erhållet koncernbidrag	9 600	4 163
	<b>9 600</b>	<b>4 163</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	9 307	3 213	1 181	0
Justering avseende tidigare år	171	-311	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	682	661	0	0
Förändring av uppskjuten skattefordran upplösning av P-fond	0	-73	0	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>10 160</b>	<b>3 490</b>	<b>1 181</b>	<b>0</b>
<b>Genomsnittlig effektiv skattesats</b>	<b>21,7%</b>	<b>24,3%</b>	<b>22,0%</b>	<b>-</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>46 752</b>	<b>14 382</b>	<b>5 376</b>	<b>-31</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 % / 22%):	10 005	3 164	1 151	-7
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	16 903	18 158	0	0
Ej avdragsgill nedskrivning	0	442	0	0
Uppskjuten skatt	917	73	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	253	70	30	7
Utnyttjat underskottsavdrag	-1 700	0	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-17 479	-17 401	0	0
Effekt av förändr skillnad bokf o skattemässig avskrivning	680	0	0	0
Sparat underskott	-88	0	0	0
Justering av tidigare år	166	0	0	0
Ej skattepliktiga intäkter denna har jag lagt för att få det att stämma	503	-1 017	0	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>10 160</b>	<b>3 490</b>	<b>1 181</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats	21,7%	24,3%	22,0%	-

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran*

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	1 504	1 942	0	0
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>1 504</b>	<b>1 942</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I nedanstående tabell specificeras förändringen av uppskjuten skattefordran:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 942	2 088	0	0
Avgående	-438	-146	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 504</b>	<b>1 942</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Upplysningar om uppskjuten skatteskuld*

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	1 952	1 423	0	0
Skattemässig förändring periodiseringsfonder	2 588	1 921	-	-
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>4 540</b>	<b>3 344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I nedanstående tabell specificeras förändringen av uppskjuten skatteskuld:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 344	3 163	0	0
Tillkommande	1 196	181	-	-
Avgående			0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 540</b>	<b>3 344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



**Not 10 Byggnader och mark**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 695 714	3 522 979	0	0
Årets anskaffningar	10 328	14 172	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-31 323	-436	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	147 621	162 952	0	0
Omklassificeringar	0	-3 953	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 822 340</b>	<b>3 695 714</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-1 157 221	-1 073 029	0	0
Försäljningar/utrangeringar	14 279	-758	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-81 277	-83 434	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 224 219</b>	<b>-1 157 221</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående uppskrivningar	13 211	13 211	0	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>13 211</b>	<b>13 211</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	-8 000	-8 000	0	0
Återförda nedskrivningar	0	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-8 000</b>	<b>-8 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 603 332</b>	<b>2 543 704</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Redovisat värde	2 603 332	2 543 704	0	0
Verkligt värde	4 104 899	3 822 499	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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 124	1 124	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 124</b>	<b>1 124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-807	-750	0	0
Årets avskrivningar	-56	-56	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-863</b>	<b>-807</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>261</b>	<b>317</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 279	15 124	2 081	1 997
Årets anskaffningar	3 973	392	0	321
Försäljningar/utrangeringar	0	-238	0	-237
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 252</b>	<b>15 279</b>	<b>2 081</b>	<b>2 081</b>
Ingående avskrivningar	-12 925	-12 421	-1 128	-851
Försäljningar/utrangeringar	0	53	0	53
Årets avskrivningar	-533	-557	-297	-330
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 458</b>	<b>-12 925</b>	<b>-1 425</b>	<b>-1 128</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 793</b>	<b>2 353</b>	<b>656</b>	<b>953</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	508 919	482 918	0	0
Investeringar	125 172	224 370	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-596	0	0
Förluster vid försäljning, resultatförda	1 700	-1 700	0	0
Överfört till byggnader	-147 621	-163 359	0	0
Överfört till underhåll	0	-1 000	0	0
Omklassificeringar	-45 271	-31 713	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>442 899</b>	<b>508 919</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 171	294 171
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>294 171</b>	<b>294 171</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>294 171</b>	<b>294 171</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AP", "FD", and "J".*

**Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträts- 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
				<b>294 171</b>

	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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80	0	0
Andelar i bostadsrättsföreningar	0	9 600	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80</b>	<b>9 680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter	2 016	1 721	0	0
Förutbetalda driftskostnader	184	0	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	7 908	13 804	0	0
	<b>10 108</b>	<b>15 525</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 18 Avsättningar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	1 521	1 586	0	0
Under året ianspråktagna belopp	-77	-64	0	0
	<b>1 444</b>	<b>1 521</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Förfaller inom 1 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	733 949	1 323 508	0	0
	<b>733 949</b>	<b>1 323 508</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	2 125 757	1 591 064	240 000	240 000
Skulder till koncernföretag	0	0	0	352 577
	<b>2 125 757</b>	<b>1 591 064</b>	<b>240 000</b>	<b>592 577</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>				
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	959	940	759	773
Upplupna sociala avgifter	210	195	168	155
Upplupna räntekostnader	2 004	2 136	5	0
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	879	2 743	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	10 918	16 919	0	0
Övrigt	3 680	1 030	654	0
	<b>18 650</b>	<b>23 964</b>	<b>1 586</b>	<b>929</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</b>				
Företagsinteckningar	0	0	0	0
Fastighetsinteckningar	136 648	149 348	0	0
	<b>136 648</b>	<b>149 348</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 22 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Fastigo	165	152	133	123
	<b>165</b>	<b>152</b>	<b>133</b>	<b>123</b>

Garantibeloppet är framräknat av Fastigo och meddelat enligt § 21 i stadgarna.  
Beloppet motsvarar 2 % av årslönesumman 2019 som angivits hos Fastigo.

**Not 23 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassamedel	3 265	8 491	19 829	37 516
Tillgodohavande på koncernkonto	26 240	37 516	0	0
	<b>29 505</b>	<b>46 006</b>	<b>19 829</b>	<b>37 516</b>

**Not 24 Antal aktier**

	2019-12-31	2018-12-31
Kvotvärde	1000	1000
Antal	150	150

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



**Not 25 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Fastigheten Tråsättra 1:94 har avyttrats under mars 2020.

**Not 26 Disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat

43 511 067

Årets resultat

4 195 662

**47 706 729**

i ny räkning överföres

47 706 729

**47 706 729**

**Not 27 Nyckeltalsdefinitioner**

*Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

*Justerat eget kapital*

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

*Avkastning på eget kapital*

Resultatet efter finansiska poster i relation till eget kapital.

*Avkastning på totalt kapital*

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

*Direktavkastning på bokfört värde*

Rörelseresultatet i relation till det totala bokförda värdet.

*Soliditet*

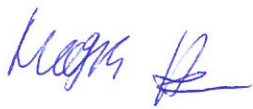
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'KOP', 'KOP', and 'KOP'.*

Österåker den 26 mars 2020



Sören Karlsson  
Ordförande



Magnus Hultgren  
1:e vice ordförande



Anders Pettersson  
2:e vice ordförande



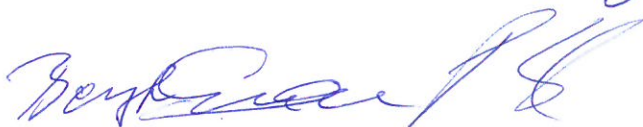
Björn Molin



Isabelle Ankarfjärd Jäger



Rosita Olsson-Palmberg



Bengt Svensson




Pontus Lofstrand



Mikael Dahlberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars  
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Armada Fastighets AB för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Fastighets AB för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 30 mars 2020

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor