

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Rapport över förändring i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Moderföretaget	
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Rapport över förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	15
Noter	17

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Armada Fastighets AB:s verksamhet innefattar att äga aktier i bolag med inriktning på fastighetsägande och tillhörande förvaltning samt byggnation och ägande av IT-infrastruktur beläget inom Österåkers kommun. Armada Fastighets AB har fyra dotterbolag. Dotterbolaget Armada Bostäder AB är ett renodlat allmännyttigt bostadsbolag. Dotterbolaget Armada Kommunfastigheter AB äger och förvaltar fastigheter med huvudsakligen kommunal verksamhet. Dotterbolaget Österåkers Exploateringsfastigheter AB äger och förvaltar i huvudsak s.k. exploateringsfastigheter. Dotterbolaget Österåkers Stadsnät AB bygger och äger IT-infrastruktur i form av fibernät beläget inom Österåkers kommun. Samtliga dotterbolag är helägda av Armada Fastighets AB. Under dotterbolaget Österåkers Exploateringsfastigheter AB återfinns ytterligare fyra dotterbolag och Armadakoncernen består för närvarande av totalt nio aktiebolag med verksamhet i.

Ägarförhållanden

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

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

Verksamheten under räkenskapsåret

Intäkter och resultat

Moderbolaget (D.v.s. Armada Fastighets AB, även nedan benämnt bolaget)

Moderbolagets intäkter uppgick till 17 100 tkr (16 974 tkr). Resultat före skatt uppgick till 842 tkr (425 tkr). Intäkterna härrör enbart från försäljning av administrativa tjänster inom koncernen.

Koncernen (D.v.s. Armada Fastighets AB inkl. dotterbolag, även nedan benämnt Armadakoncernen)

Koncernens intäkter uppgick till 334 939 tkr (336 464 tkr)

Resultat före skatt uppgick till 101 415 tkr (52 192 tkr)

Enligt Österåkers kommuns ägardirektiv ska Armadakoncernen ge en avkastning på totalt kapital på 3 % samt uppnå en soliditet på 6 %. För år 2021 blev avkastningen på totalt kapital 4,1 % (2,8 %) och soliditeten 10,4 % (7,7 %). Rörelseresultatet blev betydligt högre än fg år p.g.a. försäljningen av Tuna 3:85. Balansomslutningen har ökat, främst beroende på byggnationen av Multiarenan samt fortsatt fiberutbyggnad inom Österåkers kommun.

Styrelsen för Armada Fastighets AB tog år 2019 ett beslut att minska antalet bolag i koncernen. Sedan dess har bolagen i koncernen minskat från 13 till 9 st. Under 2021 beslutade bolagets styrelse om ytterligare fyra fusionsplaner för att fortsätta arbetet med nedminskningen av antalet bolag.

Under året har Tuna 3:85, en bostadsfastighet med 77 lägenheter sålts till Brf Klappbryggan som bildats av hyresgästerna. Fastigheten såldes via det nybildade dotterbolaget Tuna 3:85 AB. Affären gav en vinst på ca 99 mkr.

Driftkostnaderna inkl. administration i relation till kvadrater har ökat jämfört med föregående år till 514 kr/kvm (485 kr/kvm). Administrationskostnaderna är det samma som fg år, 102 kr/kvm (102 kr/kvm). Den huvudsakliga anledningen till de ökade driftkostnaderna jmf med föregående år är ökade kostnader för snöröjning, fler skador samt att avgifterna för el, vatten och sophantering blivit högre. Omfattande renoveringar av badrum och kök efter större vattenskador har aktiverats i enlighet med tillämpad redovisningsprincip. Underhållskostnaden för koncernen har ökat, 112 kr/kvm (105 kr/kvm).

Under år 2021 har nedskrivningar gjorts på 27,5 mkr. 6,9 mkr av dessa hänförs till nedskrivningen av vindkraftverket i Armada Kommunfastigheter AB för att matcha värdet på marknaden innan försäljning. Ett försäljningsavtal skrevs i slutet av 2021 med Dala Vind AB och ägarskiftet har skett den 1 januari 2022. Resterande 20,6 mkr avser nedskrivning av bostadsmoduler med tillfälligt bygglov tillhörande Armada Bostäder AB. Sannolikt kommer inte permanent bygglov medges för några av dessa bostadsmoduler, vilket kommer medföra att de måste flyttas.

Under året har flera byggprojekt bedrivits inom koncernen. Bland annat har ett särskilt boende med 10 lägenheter och gemensamhetslokaler färdigställts på Ljusterö. Ett entreprenadavtal för gruppboende enligt LSS med 6 lägenheter har upphandlats och tecknats. Gruppboendet planeras vara färdigbyggt vid årsskiftet 2022/2023. Vidare har taket på skolan i Rolagskulla samt en del av taket på Skärgårdstadsskolan bytts ut. Lekställningen vid Ljusterö skola har bytts ut. På Solskiftesskolan och på Luffarbackens förskola har armaturer bytts ut till LED-belysning. Matsalen på Österåkers gymnasium har genomgått en renovering.

På parkeringsplatsen bakom Alceahuset har 50 laddstolpar installerats. Armada Kommunfastigheter AB erhöll 720 tkr i stöd av Naturvårdsverket för detta projekt. I bottenvåningen på Alceahuset har ombyggnation skett för att anpassa en tidigare vakant lokal till öppna förskolan som ska bedrivas i Österåkers kommuns regi. Byggnationen av Multiarenan har under året fortskridit enligt plan. Fasaden har under året klätts med träpanel och invändigt så har installationer i fläktrum, ställverk och undercentraler i princip färdigställts. Arbeten med ytskikt, montage av specifik utrustning samt golvläggning har påbörjats under året och kommer färdigställas under första halvåret 2022.

Under året har även en utredning påbörjats avseende lämplig placering av solcellsanläggningar inom koncernens fastighetsbestånd. Aspekter som har beaktas i utredningen är bl.a. fastigheternas exponerade solläge, hållfasthet på taken och verksamheten som bedrivs i fastigheterna.

I bostadsfastigheterna har satsningar gjorts på utbyte av befintlig belysning till LED i trapphus, källare och gårdar. Bostadsfastigheterna Dragboda 1:28 och Storström 1:6 på Ljusterö har genomgått fasadmålning. Utbyte av tak inkl. papp och råspont har genomförts på fastigheterna Berga 11:63 och Berga 11:60. Putssläpp i fasader har åtgärdats på några fastigheter, bl.a. Berga 6:321 och Berga 6:222.

Tre hissar i fastigheten Berga 6:43 har under året genomgått en omfattande renovering. Renoveringen har bl.a. omfattat utbyte av styr- och drivsystem, hisskorg och automatiska schaktdörrar. Två carportlängor som i maj brann ned på fastigheten Runö 7:40 har återuppförts under sommar och höst inklusive förstärkning av belysning. Trapphusen i fastigheterna Berga 6:43 och Berga 6:323 har genomgått en uppfräschning med nymålade väggar och golvrening. Renoveringen av garaget på fastigheten Berga 6:43 har färdigställts och under år 2022 planeras garaget på Berga 6:320 genomgå en motsvarande renovering, upphandlingen för detta påbörjades under 2021.

Armadakoncernen har under året fortsatt med trygghetsskapande åtgärder i fastigheter och bostadsområden. Exempelvis har buskar beskurets för att skapa en mer trygg och öppen miljö. Även förtätning av belysning både inom- och utomhus har genomförts. Möten har hållits med hyresgäster tillsammans med kommunrepresentanter och lokal polis.

År 2020 påbörjades arbetet med att dra fiber till Wira Bruk vilket har slutförts under 2021. Under 2021 fattades även beslut om fiberdragning till Brännbacken som planeras bli ett växande företagsområde. Själva fiberdragningen till Brännbacken är beräknad att starta under april 2022.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

Finansförvaltning

Koncernen

Koncernens utestående lån till kreditinstitut har minskat och var på balansdagen 2 861 435 tkr (2 882 709 tkr), detta till följd av försäljningen av Tuna 3:85. Den genomsnittliga räntesatsen på bankräntorna var 0,96 % (1,13 %). Samtliga av koncernens lån har kommunal borgen som säkerhet. Borgensavgiften ligger på 0,35 %.

Balansomslutningen har under året ökat till 3 301 458 tkr (3 221 758 tkr). Trots ökade investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt har koncernen under året inte behövt ta upp några nya lån. Huvudsakliga anledningen var att försäljningen av Tuna 3:85 gav ett positivt kassaflöde som nyttjades. Nettoomsättningen har minskat till 334 939 tkr (336 464 tkr) vilken är en minskning med 0,4 %. Även hyresintäkterna har minskat för koncernen p.g.a. försäljningen av Tuna 3:85.

Driftnettot för hela koncernen har minskat till 709 kr/kvm (716 kr/kvm). Lägre intäkter i kombination av ökade kostnader för el, vatten och sophantering har medfört ett lägre driftnetto. Då räntekostnaderna varit lägre än budgeterat har Armadakoncernen valt att öka underhållet där det funnits behov.

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 2 861 000 tkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget väsentligt för koncernens resultat. På bokslutsdagen var den genomsnittliga räntesatsen exkl. borgensavgift på hela låneportföljen 0,84 % (0,96 %). Andelen rörligt lån är 6 % (10 %). Koncernen har valt att binda flera lån när det varit gynnsamt låg ränta. Med en stor låneportfölj blir räntan viktig, om lånen som skall omförhandlas under 2022 höjs till en 1%-enhet högre ränta ger det 4,2 mkr i ökade räntekostnader.

Under 2022 avser Armada Kommunfastigheter AB ta upp ett nytt lån på ca 200 mkr för finansiering av Multiarenan.

För att Armada Bostäder AB skall kunna bedriva affärsmässig verksamhet i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, är utfallet i hyresförhandlingarna viktiga. Förhandlingen med Hyresgästföreningen i Stockholm som skedde under hösten 2021 slutade i en överenskommelse om en höjning av bostadshyrorna med 2,0 % fr.o.m. den 1:a januari 2022, varav 0,2% är avsatta för trygghetsskapande åtgärder. Motsvarande förhandling som skedde hösten 2020 slutade i en överenskommen ökningen på 1,1% fr.o.m. den 1:a april 2021.

Nya räntebegränsningsregler som infördes år 2019 gör att räntor är avdragsgillda motsvarande 30 % av EBITDA. För bolag med lågt EBITDA och samtidigt stora lånevolym och höga räntekostnader blir basen för beskattning därmed större. Eftersom koncernen är högt belånad blir inte alla räntekostnader avdragsgilla (1,7 mkr), ökade skattekostnader blir ca 350 tkr.

Förbrukningsavgifterna är av väsentlighet för ett fastighetsbolag och här är trenderna i kraftmarknaden viktiga aspekter. 2020 var ett extremår med historiskt låga elpriser medan 2021 var ett extremår åt andra hållet med historiskt höga priser. Armadakoncernens portföljpris var år 2021 i snitt: 38 öre/kWh (ca 22 öre/kWh) medan marknadspriset för koncernens tillhörande geografiska område låg på 66 öre/kWh för året 2021.

Väsentlig icke finansiell information

Miljö

Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB är certifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001. En revision utfördes av miljöledningssystemet i maj månad utan avvikelser. Österåkers kommun har satt miljömål som Armadakoncernen följer. Det första övergripande målet var att sänka energiförbrukningen med 20 % från år 2009 till år 2020. Målet är uppfyllt och resultatet var strax under 25 % (beräknat på nyckeltal/kvm). Nuvarande mål är att sänka förbrukningen med 40 % fram till år 2030 jämfört med år 2009, vilket innebär att Armadakoncernen har som mål att årligen sänka förbrukningen med ca 1,5 % fram till år 2030.

I år nåddes inte målet för Armada Bostäder AB då förbrukningen av värme har ökat med 0,5 %. Förbrukning av fastighetsel har däremot minskat med 1,6 % och förbrukning av vatten har minskat med 5,2 %.

För Armada Kommunfastigheter AB nåddes målet totalt sett. Förbrukningen av fastighetsel minskade med 2,4 % och förbrukningen av vatten minskade med 6,9 %. Värmeförbrukningen ligger på samma nivå som föregående år.

Utifrån antagen barn- och ungdomspolicy i Österåkers kommun, har Armadakoncernen under året prioriterat och fokuserat på utemiljön för barn. I samband med planerat utbyte av utjänt utemiljöutrustning har det bedrivits ett samarbete med skol- och förskoleverksamheten, som i sin tur lyft frågan om önskemål till elevrådet eller via förskolechefen beaktat föreskolebarnens perspektiv. Under året har bl.a. klätterställningen på Ljusterö skola bytts ut. Även utbyte har skett av lekutrustning inklusive bak- och fallsand i bostadsområdena och lekplatsen tillhörande fastigheten Runö 7:40 har återställts.

Övrigt

Kötiden för förmedlade bostäder i Armada Bostäder AB:s bostadskö har under år 2021 varit ca fyra till sex år. Bostadskön har under året innefattat ca 4 500 köande kunder (föregående år 4 600). 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 omsättning av hyreslägenheter inom bolagets bostadsbestånd.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Under 2021 fattade styrelsen för Armada Kommunfastigheter AB beslut att sälja fastigheten Berga 6:35. Kommunfullmäktige i Österåkers kommun gav ett godkännande att sälja fastigheten på ett sammanträde i december 2021. Fastigheten var därefter planerad att säljas i början av år 2022. Dock har Kommunfullmäktiges godkännande överklagats, vilket medför att försäljningen försenas och Armada Kommunfastigheter AB behöver tidigarelägga upptagning av nya lån.

	Not 26	2021	2020	2019	2018
Flerårsöversikt koncernen					
Nettoomsättning (tkr)		334 939	336 464	340 745	330 630
Resultat efter finansiella poster (tkr)		101 415	52 192	46 752	14 382
Rörelsemarginal (%)		40,5%	26,3%	26,2%	17,4%
Avkastning på eget kapital (%)		28,1%	21,1%	22,7%	8,5%
Avkastning på totalt kapital (%)		4,1%	2,8%	2,9%	1,8%
Direktavkastning på det bokförda värdet		6,5%	6,4%	5,8%	5,7%
Balansomslutning (tkr)		3 301 458	3 221 758	3 132 031	3 166 870
Soliditet (%)		10,4%	7,7%	6,6%	5,3%
Antal anställda		13	13	12	12

		2021	2020	2019	2018
Flerårsöversikt Moderföretaget					
Nettoomsättning (tkr)		17 100	16 974	15 411	15 876
Resultat efter finansiella poster (tkr)		-1 938	-4 294	-4 224	-4 194
Rörelsemarginal (%)		3,5%	-10,5%	-10,5%	-3,1%
Avkastning på totalt kapital (%)		0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,1%
Balansomslutning (tkr)		825 890	634 683	620 847	637 676
Soliditet (%)		5,8%	7,5%	7,7%	6,9%
Antal anställda		9	9	9	9

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	47 707 587
Årets resultat	336 613
	48 044 200

i sin helhet överförs i ny räkning.

ap R
20 308
OK [Signature]
M

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	331 439	333 383
Övriga rörelseintäkter		3 500	3 081
Intäkter		334 939	336 464
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-115 723	-112 406
Underhåll		-29 246	-28 068
Fastighetsskatt		-4 750	-4 953
Avskrivningar		-118 546	-90 123
Rörelsekostnader		-268 265	-235 550
Bruttoresultat		66 673	100 914
<i>Administrations- och försäljningskostnader</i>			
Administrations- och försäljningskostnader	2,4	-26 604	-27 257
Försäljning av fastigheter, inventarier och utrangering av komponent		95 465	14 794
Rörelseresultat		135 534	88 451
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Förändring uppskrivning		0	1 278
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	84	105
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-34 203	-37 642
		-34 119	-36 259
Resultat efter finansiella poster		101 415	52 192
Resultat före skatt		101 415	52 192
Skatt på årets resultat	9	-4 662	-8 933
Årets resultat		96 753	43 260

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 492 194	2 606 234
Markanläggningar	11	66 146	67 568
Inventarier, verktyg och installationer	12	12 896	10 023
Pågående nyanläggningar	13	636 734	472 238
		3 207 970	3 156 063
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	80	80
Uppskjuten skattefordran	9	49	44
Andra långfristiga fordringar		247	247
		376	371
Summa anläggningstillgångar		3 208 346	3 156 434
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 812	5 045
Skattefordran		11 030	329
Övriga fordringar		30 208	39 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 202	4 804
		55 252	49 634
<i>Kassa och bank</i>	23	37 860	15 690
Summa omsättningstillgångar		93 112	65 324
SUMMA TILLGÅNGAR		3 301 458	3 221 758

Koncernens balansräkning

tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	150	150
Annat eget kapital inklusive årets resultat		344 652	247 688
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		344 802	247 838
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	1 270	1 380
Uppskjuten skatteskuld		10 698	7 862
		11 968	9 242
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 950 385	2 152 535
		1 950 385	2 152 535
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	911 050	730 174
Leverantörsskulder		56 057	57 268
Övriga skulder		4 525	3 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	22 671	21 503
		994 303	812 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 301 458	3 221 758

Rapport över förändring av koncernens eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	150	205 705	205 855
Upplösning uppskrivningsfond		-1 277	-1 277
Årets resultat		43 260	43 260
Utgående balans 2020-12-31	150	247 688	247 838
Förändring av bundna reserver pga sänkt skatt		211	211
Årets resultat		96 753	96 753
Utgående balans 2021-12-31	150	344 652	344 802

Koncernens kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
tkr		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	101 415	52 192
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar, ned- och uppskrivningar	118 546	90 123
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier	-95 396	-14 614
Förändring bundna reserver pga sänkt skattesats	210	0
Avsättningar	-6 592	3 258
	118 183	130 959
Betald inkomstskatt	-6 045	-8 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	112 138	122 026
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	5 083	-2 129
Förändring av rörelseskulder	1 282	21 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 503	141 250
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-266 778	-247 491
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	92 714	4 061
Försäljning finansiella anläggningstillgångar	99 005	17 782
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 059	-225 648
Finansieringsverksamheten		
Lösen koncernintern skuld	0	47 580
Upptagna lån	0	25 003
Amortering av skuld	-21 274	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 274	70 583
Årets kassaflöde	22 170	-13 814
Likvida medel vid årets början	15 690	29 504
Likvida medel vid årets slut	37 859	15 690

Moderföretagets resultaträkning

tkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	17 100	16 974
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-10 312	-11 499
Övriga externa kostnader	2	-5 968	-7 075
Avskrivningar		-295	-245
Bruttoresultat		525	-1 846
Vinst avyttring maskiner / inventarier		72	62
Rörelseresultat		597	-1 784
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		163	180
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 941	3 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 639	-6 384
Räntenetto		-2 699	-2 690
Resultat efter finansiella poster		-1 938	-4 294
Koncernbidrag	8	2 781	4 719
Resultat före skatt		842	425
Skatt på årets resultat	9	-506	-424
Årets resultat		337	1

Moderföretagets balansräkning

tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

12 713 641
713 641

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

14,15 294 171 294 171
294 171 294 171

Summa anläggningstillgångar

294 884 294 812

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

505 047 329 110

Skattefordran

1 099 0

Övriga fordringar

0 2 101

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 826 1 843

507 972 333 054

Kassa och bank

23 23 034 6 818

Summa omsättningstillgångar

531 006 339 871

SUMMA TILLGÅNGAR

825 890 634 683

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	150	150
Reservfond		30	30
		180	180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		47 708	47 707
Årets resultat		337	1
		48 045	47 708
Summa eget kapital		48 225	47 888
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	240 000	240 000
		240 000	240 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 860	1 176
Skulder till koncernföretag		531 293	342 457
Skatteskulder		0	875
Övriga skulder		1 266	201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 247	2 087
		537 666	346 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		825 890	634 683

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 2020-01-01	150	30	43 511	4 196	47 887
Omföring resultat föregående år	0	0	4 196	-4 196	0
Årets resultat	0	0	0	1	1
Utgående balans 2020-12-31	150	30	47 707	1	47 888
 Omföring resultat föregående år	0	0	1	-1	0
Årets resultat	0	0	0	337	337
Utgående balans 2021-12-31	150	30	47 708	337	48 225

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
tkr		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 938	-4 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	295	245
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier	-72	-62
	-1 715	-4 111
Betald inkomstskatt	-2 480	-389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 195	-4 500
före förändringar av rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-173 982	-27 043
Förändring av rörelseskulder	191 745	13 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 568	-17 742
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-367	-379
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	72	210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-295	-169
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Erhållen utdelning	163	180
Erhållna koncernbidrag	2 781	4 719
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 944	4 899
Årets kassaflöde	16 217	-13 012
Likvida medel vid årets början	6 818	19 829
Likvida medel vid årets slut	23 034	6 818

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

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.

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

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

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

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

Låneutgifter

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

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

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

I koncernen finns endast operationella leasingavtal.

Ersättningar till anställda

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

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

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 återföringsrisker inom överskådlig tid.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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.

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag

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

Likvida medel

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

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	
	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter bostäder	129 563	134 919	0	0
Hysesintäkter lokaler	176 122	174 374	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	5 528	5 294	0	0
Övrigt	23 725	21 876	0	0
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	17 100	16 974
	334 938	336 464	17 100	16 974

Hysesintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Öhrlings PwC / Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	484	487	160	225
Annan revisionsverksamhet	28	0	28	0
	512	487	188	225

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	
	2021	2020	2021	2020
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
<i>Lokaler</i>				
Inom 1 år	179 996	177 133	0	0
Senare än 2 år men inom 5 år	78 815	189 121	0	0
Senare än 5 år	3 458	8 061	0	0
	262 269	374 315	0	0

	Koncernen		Moderföretaget	
	Antal kontrakt	Kontrakts- värde	Antal kontrakt	Kontrakts- värde
<i>Bostäder</i>	1 532	129 874	0	0
<i>Garage och p-platser</i>	845	4 798	0	0

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

Medelantalet anställda

	2021		2020	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>	9	33%	9	33%
<i>Dotterföretag</i>	4	25%	4	25%
Koncernen totalt	13	31%	13	31%

Löner och andra ersättningar

	2021		2020	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderföretaget	6 224	3 944 (1 809)	6 950	5 058 (2 559)
Dotterföretag	2 329	1 216 (397)	2 497	1 137 (355)
Koncernen totalt	8 553	5 160 (2 206)	9 447	6 195 (2 980)

Av moderföretagets pensionskostnader avser 309 (f.å. 305) gruppen styrelse och VD.

Av koncernens pensionskostnader avser 309 (f.å. 305) gruppen styrelse och VD.

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

	2021		2020	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 761	4 463	1 671	5 279
Dotterföretag	0	2 329	0	2 358
Koncernen totalt	1 761	6 792	1 671	7 637

Inget tantiem har utbetalats i år eller förra året.

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

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

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Andel av årets totala försäljning till andra företag inom koncernen	6%	5%	100%	100%
Belopp	19 501	19 363	17 100	16 974

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag			3 941	3 694
Övriga ränteintäkter	84	105	0	0
	84	105	3 941	3 694

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag			4 029	3 766
Övriga räntekostnader	24 113	27 632	1 770	1 778
Borgensavgift till Österåkers kommun	10 090	10 010	840	840
	34 203	37 642	6 639	6 384

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2021	2020
Erhållet koncernbidrag	2 781	4 719
	2 781	4 719

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	1 354	5 663	506	424
Justering avseende tidigare år	268	-15	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 041	3 285	0	0
Summa redovisad skatt	4 662	8 933	506	424
Genomsnittlig effektiv skattesats	4,6%	17,1%	60,1%	99,8%

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	101 415	52 192	842	425
Skatt på redovisat resultat enl gällande skattesats (20,6% / 21,4%)	20 891	11 169	173	91

Skatteeffekt av:

Bokföringsmässiga avskrivningar	17 633	18 167		
Skattemässiga avskrivningar	-18 335	-18 887		
Schablonintäkt periodiseringsfond	19	13		
Ej avdragsgill nedskrivning	5 655	-1 070		
Koncernmässig avskrivning förvärv	138	193		
Direktavdrag på aktiverat underhåll	-5 892	0		
Utrangering del av anläggning	744	0		
Rearesultat försäljning dotterbolag	-20 395	120		
Aktieutdelning	0	0	-34	-39
Övriga ej avdragsgilla kostnader	189	11	52	0
Utnyttjat underskottsavdrag	-47	-659		
Ej avdragsgilla räntor	342	728	313	372
Underskott i bolag	593	0		
Justering avs tidigare år	284	-15		
Ej skattepliktiga intäkter	-267	-2 199		
Förändring uppskjuten skattefordran / skatteskuld	3 109	1 362		
Redovisad skatt	4 661	8 933	505	424
Effektiv skattesats	4,6%	17,1%	60,0%	99,7%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

Skatteeffekt av de temporära skillnaderna.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	49	44	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	49	44	0	0

Specifikation av förändringen av uppskjuten skattefordran.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44	1 504	-	-
Uppskjuten skattefordran i sålt bolag	0	-1 504	-	-
Förändring	5	44	-	-
Utgående redovisat värde	49	44	0	0

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

Skatteeffekt av de temporära skillnaderna.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	6 446	3 369	0	0
Skattemässig förändring periodiseringsfonder	4 252	4 493	0	0
Summa uppskjuten skatteskuld	10 698	7 862	0	0

Specifikation av förändringen av uppskjuten skatteskuld.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 862	4 540	0	0
Förändring	2 836	3 322	0	0
Utgående redovisat värde	10 698	7 862	0	0

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 889 474	3 822 340	0	0
Årets anskaffningar	11 822	6 281	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-149 936	-74 512	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	86 783	135 365	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 838 143	3 889 474	0	0
Ingående avskrivningar	-1 295 172	-1 224 219	0	0
Försäljningar/utrangeringar	52 712	16 153	0	0
Årets avskrivningar	-87 970	-87 106	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 330 430	-1 295 172	0	0
Ingående uppskrivningar	11 933	13 211	0	0
Återförd uppskrivning såld mark	0	-1 278	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 933	11 933	0	0
Ingående nedskrivningar	0	-8 000	0	0
Återförda nedskrivningar	-27 452	8 000	0	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 452	0	0	0
Utgående redovisat värde	2 492 194	2 606 235	0	0
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde	2 492 194	2 606 234	0	0
Verkligt värde	4 097 209	4 248 124	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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 401	1 124	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	0	68 277		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 401	69 401	0	0
Ingående avskrivningar	-1 833	-863	0	0
Årets avskrivningar	-1 422	-970	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 255	-1 833	0	0
Utgående redovisat värde	66 146	67 568	0	0

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 932	19 252	2 130	2 081
Årets anskaffningar	3 706	5 010	367	379
Försäljningar/utrangeringar	-182	-330	-155	-330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 456	23 932	2 342	2 130
Ingående avskrivningar	-13 908	-13 458	-1 489	-1 425
Försäljningar/utrangeringar	153	181	155	181
Årets avskrivningar	-806	-631	-295	-245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 561	-13 908	-1 629	-1 489
Utgående redovisat värde	12 896	10 024	713	641

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	472 238	442 899	0	0
Investeringar	251 278	237 724	0	0
Utbetalt från försäkringsbolag	0	-4 742	0	0
Överfört till byggnader	-86 783	-135 365	0	0
Överfört till markanläggning	0	-68 278	0	0
Utgående redovisat värde	636 733	472 238	0	0

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 171	294 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 171	294 171

Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Antal andelar	Bokfört värde
Armada Bostäder AB	556374-9539	175 000	160 087
Armada Kommunfastigheter AB	556791-2596	175 000	111 449
Österåkers Exploateringsfastigheter AB	556791-2588	175 000	19 580
Österåkers Stadsnät AB	556378-2530	1 000	3 055
			294 171

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

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80	0	0
Utgående redovisat värde	80	80	0	0

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	0	282	0	0
Förutbetalda driftskostnader	98	107	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	1 843	1 826	1 843
Övriga förutbetalda kostnader	4 104	2 572	0	0
	4 202	4 804	1 826	1 843

22 (24)

[Handwritten signatures and initials]

Not 18 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	1 380	1 444	0	0
Under året ianspråktagna belopp	-110	-64	0	0
	1 270	1 380	0	0

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

Not 19 Långfristiga skulder och kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	881 039	680 156	0	0
Utnyttjad checkkredit	30 011	50 018		
	911 050	730 174	0	0
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 950 385	2 152 535	240 000	240 000
	1 950 385	2 152 535	240 000	240 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0
	0	0	0	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	1 065	1 060	846	881
Upplupna sociala avgifter	240	249	180	177
Upplupna räntekostnader	2 722	2 589	10	5
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	1 056	1 011	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	13 726	11 074	0	0
Övrigt	3 861	5 518	1 211	1 024
	22 670	21 503	2 247	2 087

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	136 648	136 648	0	0
	136 648	136 648	0	0

Not 22 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Fastigo	171	154	125	105
	171	154	125	105

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

Not 23 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassamedel	14 766	8 872	23 034	6 818
Tillgodohavande på koncernkonto	23 034	6 818	0	0
	37 800	15 690	23 034	6 818

23 (24)

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 24 Antal aktier

	2021-12-31	2020-12-31
Kvotvärde	1000	1000
Antal	150	150

Not 25 Väsentliga händelser efter balansdagen

Coronapandemin har efter balansdagen inte haft någon större påverkan på företagets verksamhet.

Not 26 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultatet efter finansiella poster i relation till eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Direktavkastning på bokfört värde

Rörelseresultatet exkl avskrivningar och fastighetsförsäljningar i relation till det bokförda värdet på fastigheter och fiberanläggning.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Österåker den 5 april 2022



Sören Karlsson
Ordförande



Magnus Hultgren
1:e vice ordförande



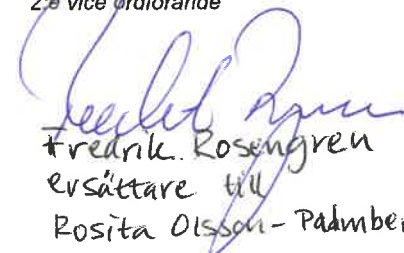
Anders Pettersson
2:e vice ordförande



Björn Molin



Isabelle Ankarfjärd Jäger



Fredrik Rosengren
Ersättare till
Rosita Olsson-Padnberg



Bengt Svensson



Pontus Löfstrand



Mikael Dahlberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Armada Fastighets AB för år 2021.

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 2021 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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.

Stockholm den 7 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Armada Fastighets AB
Organisationsnummer 556120-8249

Granskningsrapport för år 2021

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2021

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

Österåker den 7/4 2022



Bengt Ohl

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor



Ann-Katrin Flodén

Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor