

Årsredovisning och koncernredovisning Armada Fastighets AB

Org.nr 556120-8249

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Dan", "Gru", "ML", and "17".

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 AB Åkers Kanal äger och förvaltar i huvudsak exploateringsfastigheter, brandstationsfastigheter samt några industrifastigheter. Dotterbolaget Österåkers Stadsnät AB bygger och äger IT-infrastruktur i form av fibernät beläget inom Österåkers kommun. Samtliga dotterbolag är helägda av Armada Fastighets AB. Under året har dotterbolaget AB Åkers Kanals dotterbolag Armada Blåljusfastigheter AB fusionerats upp i sitt moderbolag. Armadakoncernen består därmed av totalt fem 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.

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

Verksamheten under räkenskapsåret

Intäkter och resultat

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

Moderbolagets intäkter uppgick till 27 113 tkr (19 054 tkr). Resultat före skatt uppgick till 1 425 tkr (31 761 tkr). Intäkterna härrör till 96 % 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 387 416 tkr (346 508 tkr)

Resultat före skatt uppgick till -71 214 tkr (24 500 tkr)

Enligt Österåkers kommuns ägardirektiv ska Armadakoncernen ge en avkastning på totalt kapital på 3 % samt uppnå en soliditet på 6 %. För år 2023 blev avkastningen negativ på totalt kapital -0,2 % (1,9 %) och soliditeten 9,3 % (10,7 %). Balansomslutningen har minskat, främst beroende på försäljningen av Berga 6:35, där inflödet av kapital användes till att amortera på lån, samt den stora nedskrivningen av bostadsmodulerna för nyanlända på 121,7 mkr. Den stora nedskrivningen gör att rörelseresultatet blev negativt - 10,5 mkr, jämfört med året innan som gav ett positivt rörelseresultat på 64,5 mkr.

Styrelsen för Armada Fastighets AB tog år 2019 ett beslut att minska antalet bolag i koncernen, som vid tidpunkten för beslutet var 13 stycken. Sedan dess har antalet bolag, huvudsakligen via fusioner, minskats ned till 6 st. Under verksamhetsåret 2022 fusionerades AB Åkers Kanal, Armada Centrumfastigheter AB samt Sågra Fastighets AB upp till dess moderbolag som hade dåvarande namnet Österåkers Exploateringsfastigheter AB. I samband med dessa fusioner bytte även bolaget det dåvarande namnet Österåkers Exploateringsfastigheter AB till nuvarande bolagsnamnet AB Åkers Kanal samt erhöll Österåkers Exploateringsfastigheter som särskilt företagsnamn. Under slutet av verksamhetsåret 2021 fattade styrelsen för Armada Fastighets AB även beslut om att fusionera Armada Blåljusfastigheter AB in i AB Åkers Kanal. Fusionen gick igenom 13 januari 2023.

I början av vintern framkom uppgifter som gör att Armada Bostäder AB ser en kraftig bestående värdenedgång på bostadsmodulerna för nyanlända. Värderingar är gjorda med hjälp av Datscha på de bostadsmoduler med tillfälliga bygglov. Bolaget kommer inte få permanenta bygglov på tre av fem områden och kommunens behov av blockhyreskontrakt har kraftigt minskat vilket gör att de avser att säga upp hyresavtalen. För området på Ljusterö kommer Armada troligtvis bygga om modulerna till förskolor. För området på Solskiftet räknar bolaget med att få permanent bygglov, men framtida hyresnivå matchar inte bokfört restvärde. Därför beslöts på ett extra styrelsemöte att skriva ned dem med ytterligare 101,1 mkr i årets bokslut utöver de 20,6 mkr som gjorts tidigare under året.

I Armada Kommunfastigheter AB har en nedskrivning gjorts med 0,9 mkr. Den avsåg två provisoriskt uppställda lokalpaviljonger på fastigheten Berga 11:1, där de tidsbegränsade byggloven inte längre var möjliga att förlänga. På grund av krav på borttagande av paviljongerna samt för höga kostnader att förflytta dem till annan plats, så såldes de via ett auktionsförfarande i början av 2024.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Dan", "K", "AP", "Ca", "id", "RS", and "2 (24)".

Driftkostnaderna inkl. administration i relation till kvadratmeter har ökat jämfört med föregående år till 558 kr/kvm (533 kr/kvm). Administrationskostnaderna har ökat, det beror bl a på högre pensionskostnader, 122 kr/kvm (101 kr/kvm). Den huvudsakliga anledningen till de ökade driftkostnaderna jmf med föregående år är en följd av ökade vattenskador samt upprustning av skyddsrum. Omfattande renoveringar av badrum och kök efter större vattenskador har aktiverats i enlighet med tillämpad redovisningsprincip. Underhållskostnaden för koncernen är i år lägre än föregående år 128 kr/kvm (152 kr/kvm), föregående gjordes en extra satsning på 10 mkr.

På grund av det förändrade världsläget hade bolaget under 2022 inventerat beståndets alla skyddsrum. Inventeringen påvisade att skyddsrummen i överlag var i relativt bra skick. Dock behövdes en hel del åtgärder genomföras, vilket påbörjades under 2022 och slutfördes under 2023. Upprustningen har kostat 7,7 mkr för koncernen.

Den 1 februari 2023 förvärvade Nystad östra Skolfastigheter AB skolfastigheten Berga 6:35. Affären såldes som en bolagsaffär och genererade en vinst på 17,2 mkr.

Under året har solcellsanläggning installerats på Söraskolans tak samt på LSS-boendet i centrala Åkersberga. Detta är ett led i att minska det fossila användandet och att bidra till ett mer hållbar miljö.

I bolaget Armada Kommunfastigheter AB, som bl. a. innefattar koncernens förskole- och skolfastigheter har underhållsåtgärder genomförts enligt plan. Tak har bytts ut på följande förskolor och skolor: Klippans förskola, Ljusterö skola, Solskiftesskolan och på Äppelgårdsskolan. På Ljusterö skolan har även panelen bytts ut och målats. Taket på matsalsdelen i Gjörsängsgården har bytts ut. Fönster har bytts ut i matsalen i Åkerstorpsskolan samt i matsalen i Österåkers gymnasium. Fönster har även bytts ut i förskolorna Tuna förskola och i förskolan Färglådan. Förskolan Bikupan har fått ny innerbelysning. På marken vid Åkersberga Äldreboende har ny duk lagts för att förhindra ogräs och samtidigt justerat marken för ojämnheter. Vid Sjökarby skola har asfaltering skett på parkeringen framför vändplan.

I delen av Österåkers gymnasium som kallas "Hästsken" har en omfattande renovering skett, bl a har fläktrum byggts och i samband med detta har nytt ventilationsaggregat installerats, även här har taket bytts ut och grunden med kulverat har renoverats och delar har bytts ut.

I bolaget Armada Bostäder AB, som huvudsakligen innefattar koncernens bostadsfastigheter har delar av taken fortsatt att bytas ut på Tuna 11:34,110, Berga 6:4 och Berga 11:68. På 11:68 har samtidigt takfläktar bytts ut. Vid flera parkeringar har p-rutor målats upp. För att minska energi så har belysningen i garaget vid Berga 11:72 och belysningen till fastighetens tvättstuga och förråd bytts ut till närvarostyrd ledbelysning. En viktig del för trygghet och säkerhet är belysning, i år har en del av trapphusen i fastigheterna Berga 11:72 och Berga 6:43 fått sin belysning utbytt. Stolpbelysning utomhus har bytts ut vid Smedby Gruppbostad, Solhälla och Stenhagen. 3 hissar har moderniserats i fastigheterna 6:320 och 6:323. Fastigheten 7:14 har fått nya entréportar med RCO.

Armadakoncernen har under året fortsatt med trygghetsskapande åtgärder i fastigheter och bostadsområden. Exempelvis har buskar beskurits 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.

I fiberbolaget Österåkers Stadsnät AB har arbete bedrivits med att säkerställa uppfyllnaden av de krav som ställs i lagen (2022:482) om elektronisk kommunikation (LEK). Det är ett omfattande säkerhetsarbete som skett under 2023 med genomgång och dokumentation kring fibernätet, noder och siter. Under 2021 fattades beslut om fiberdragning till Brännbacken som planeras bli ett växande företagsområde, arbetet påbörjades under våren 2022 och beräknades bli klart under 2023, det har dock blivit försenat och kommer slutföras under våren 2024. Det pågår flera inkopplingar av mobilmaster.

Bolaget har slutfört det senast största projektet kallat OMR 3 på Ljusterö. Projektet fördes över till anläggningsregistret 77,3 mkr.

Tillsammans med PTS och Stadsnätsföreningen har bolagets motståndskraft mot yttre påverkan ökat genom att vara med och bygga upp ett lager med utrustning för reparation av fiber som behövs i händelse av krig eller kris. Lagret skall kunna användas av oss eller av andra medlemmar i Stadsnätsföreningen eller andra kommuner. Lagret bekostas av PTS.

HL

at Hg 10
Dan
3 (24)
PS

Finansförvaltning

Koncernen

Koncernens utestående lån till kreditinstitut har minskat och var på balansdagen 2 790 819 tkr (2 876 260 tkr). Amortering har skett med 85,4 mkr. Detta till följd av försäljningen av Berga 6:35 samt en lägre investeringstakt och ett positivt kassaflöde. Den genomsnittliga räntesatsen på bankräntorna var på bokslutsdagen 1,95 % (1,05 %), dvs bankräntekostnaderna har ökat med 80 %. Samtliga av koncernens lån har kommunal borgen som säkerhet. Borgensavgiften ligger på 0,35 %.

Balansomslutningen har under året minskat till 3 228 961 tkr (3 357 344 tkr). Detta beror dels på nedskrivningen och amortering av lån, samtidigt har inga nya större byggprojekt startas. Nettoomsättningen har ökat till 387 416 tkr (346 508 tkr). Den stora ökningen beror på att Multiarenans hyror kommit in under hela året jämfört med föregående år. Inflationen gjorde att kpi i oktober 2022 var historiskt högt vilket gav ökade hyresintäkter från kommunen. Förhandlingen med hyresgästföreningen gav en hyreshöjning på 4,44 % också detta i ljuset av den höga inflationen.

Driftnettot för hela koncernen har ökat till 917 kr/kvm (717 kr/kvm). Framförallt högre intäkter och men även ett lägre underhåll jämfört med föregående års extrasatsning på 10 mkr har medfört ett högre driftnetto. Det är viktigt, att i detta högränteläge som vi befinner oss i och koncernen är högt belånad, att ha ett positivt kassaflöde.

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

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Med en lånevolym på 2 790 819 tkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget väsentligt för koncernens resultat. Andelen rörligt lån är 15 % (6 %). Koncernen har valt att kortsiktigt inte binda alla lån som förfaller till bunden ränta utan vänta in räntesänkningar som väntas komma under sommaren 2024 och framåt. Med en stor låneportfölj blir räntan kraftigt resultatpåverkande. Lån som förfallit under året har omförhandlats till räntenivåer som i vissa fall varit tre gånger så höga jämfört med innan. Vid större nya byggnationer avser koncernen fortsätta avyttra fastigheter för att inte behöva ta upp nya lån. För varje procentenhet som räntan går upp ökar koncernens räntekostnader med 28 mkr.

För att Armada Bostäder AB skall kunna bedriva affärsmässig verksamhet, i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, är utfallet i hyresförhandlingarna av stor vikt. En ny förhandlingsmodell, den s.k. trepartsöverenskommelsen var framtagen av Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen inför förhandlingarna av 2023-års bostadshyror. Dock fanns det vissa meningsskiljaktigheter mellan parterna avseende modellens användning, vilket framkom under förhandlingarna och det är inte helt löst än.

För Armadas del slutade förhandlingarna med Hyresgästföreningen i Stockholm i en överenskommelse om en höjning av bostadshyorna med 5,5 % för hyror upp till 1 499 kr/kvm, 4,9 % för hyror från 1 500 kr/kvm upp till 1 620 kr/kvm och 3,5 % för hyror från 1 621 kr/kvm och uppåt. Detta börjar gälla fr.o.m. 1 januari 2024. Vilket medförde en genomsnittlig hyreshöjning på ca 5,25% för bolagets bostadsbestånd. Förhandlingen föregående år, d.v.s. för år 2023-års bostadshyror slutade i en överenskommen ökning på en genomsnittlig hyreshöjning på 4,44 % från den 1 januari 2023.

dh

at BFA
Dan AP
K RS
4 (24)

Räntebegränsningsreglerna som infördes år 2019 gör att räntor är avdragsgilla motsvarande 30 % av EBITDA. För bolag med lågt EBITDA och samtidigt stora lånevolymerna och höga räntekostnader blir basen för beskattning därmed större. På grund av koncernens sammanlagda höga belåning blir räntekostnader på 9,6 mkr (0,4 mkr) inte avdragsgilla och skatteeffekten blir ca 2 mkr (82 tkr).

Förbrukningsavgifterna är av väsentlighet för ett fastighetsbolag och här är trenderna i elmarknaden väldigt viktig. Under 2022 var elkostnaderna extremt höga, under 2023 blev elkostnaderna inte riktigt lika höga. Armadakoncernen har en aktiv elportföljförvaltning som under många år har förvaltats av Kinnect Energy. Avtalet med Kinnect Energy är dock uppsagt vilket beror på att Armadakoncernen anslöt sig till Husbyggnadsvaror (HBV) föreningens upphandling av elkraft. Tilldelningen i upphandlingen gick till energibolaget Mälarenergi AB och elportföljen har därefter flyttats över dit. I förvaltningen av elportföljen undviks toppar d.v.s. att el tvingas köpas in till höga spotpriser på elbörsen Nord Pool genom köp av s.k. terminssäkringar på Nasdaq. Terminerna löper i nuläget fram till och med år 2027 och portföljen är säkrad till ett genomsnitt till 95 % för 2024 och 2025, samt 49 % för 2026 och 21 % för 2027.

Väsentlig icke finansiell information

Miljö

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

I år nåddes målet för både Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB. För Armada Bostäder AB så har förbrukningen av värme minskat med 0,5 %. Förbrukning av fastighetsel har minskat med 7,5 % och förbrukning av vatten har minskat med 2,5 %.

Även för Armada Kommunfastigheter AB nåddes målet i år. Förbrukningen av fastighetsel minskade med 4,3 % och förbrukningen av värme minskade med 12,5 %. Vattenförbrukningen har minskat med 7,9 %.

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

Övrigt

Kötiden för förmedlade bostäder i Armada Bostäder AB:s bostadskö har under 2023 varit ca fyra till sex år. Bostadskön har under året innefattat ca 4 400 köande kunder (fg år 4 400). Kunderna kan aktivt söka lägenhet under hela dygnet via mobil eller dator på Armada Bostäder AB:s hemsida samt har möjlighet att få hjälp med bostadssökning på Armadakoncernens kontor om så önskas. Generellt har Armada Bostäder AB en relativt låg omflyttningsfrekvens inom bolagets bostadsbestånd.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Den 8 februari avyttrades fastigheten Åkers-Åsättra 1:98. Affären gav en vinst på 2,7 mkr.

de

A B K D
Dan AP GW
5 (24)
K 15

Flerårsöversikt koncernen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	387 416	346 508	334 939	336 464
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-71 214	24 500	101 415	52 192
Rörelsemarginal (%)	-2,7%	18,6%	40,5%	26,3%
Avkastning på eget kapital (%)	-23,7%	3,9%	28,1%	21,1%
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,2%	1,9%	4,1%	2,8%
Direktavkastning på det bokförda värdet	7,2%	6,2%	6,5%	6,4%
Balansomslutning (tkr)	3 228 961	3 357 344	3 301 458	3 221 758
Soliditet (%)	9,3%	10,7%	10,4%	7,7%
Antal anställda	13	13	13	13

Flerårsöversikt Moderföretaget	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	27 113	19 054	17 100	16 974
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 425	17 075	-1 938	-4 294
Rörelsemarginal (%)	30,9%	9,7%	3,5%	-10,5%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,4%	1,2%	0,5%	-0,3%
Balansomslutning (tkr)	819 868	774 590	825 890	634 683
Soliditet (%)	9,5%	10,0%	5,8%	7,5%
Antal anställda	8	9	9	9

Definitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Justerat eget kapital

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

Avkastning på eget kapital

Resultatet efter finansiella poster i relation till eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

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.

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	77 402 535
Årets resultat	103 966
	77 506 501

i sin helhet överförs i ny räkning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Dan", "AP", "GK", and "14".

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	375 592	344 461
Övriga rörelseintäkter		11 824	2 047
Intäkter		387 416	346 508
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-112 697	-113 510
Underhåll		-33 156	-40 032
Fastighetsskatt		-4 686	-4 515
Avskrivningar		-228 077	-95 050
Rörelsekostnader		-378 616	-253 107
Bruttoresultat		8 800	93 401
<i>Administrations- och försäljningskostnader</i>			
Administrations- och försäljningskostnader	2,4	-31 521	-26 491
Försäljning av fastigheter, inventarier och utrangering av komponent		12 215	-2 363
Rörelseresultat		-10 506	64 547
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 741	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-64 449	-40 121
		-60 708	-40 047
Resultat efter finansiella poster		-71 214	24 500
Resultat före skatt		-71 214	24 500
<i>Skatt på årets resultat</i>			
Skatt på årets resultat	9	12 435	-10 459
Årets resultat		-58 779	14 041

HL

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 870 264	2 992 757
Markanläggningar	11	63 537	64 964
Inventarier, verktyg och installationer	12	17 816	15 469
Pågående nyanläggningar	13	77 833	172 065
		3 029 450	3 245 255
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	80	80
Uppskjuten skattefordran	9	20 344	38
		20 424	118
Summa anläggningstillgångar		3 049 874	3 245 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 568	25 311
Skattefordran		0	7 116
Övriga fordringar		7 904	13 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 047	2 416
		15 519	48 448
<i>Kassa och bank</i>	23	163 568	63 523
Summa omsättningstillgångar		179 087	111 971
SUMMA TILLGÅNGAR		3 228 961	3 357 344

HL

at BLA
Dan
K.L. 12/1
8 (24)

Koncernens balansräkning

tkr Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		150	150
Annat eget kapital inklusive årets resultat		299 979	358 726
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		300 129	358 876

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	1 200	1 187
Uppskjuten skatteskuld	9	10 470	15 845
		11 670	17 032

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19	1 509 156	1 846 019
		1 509 156	1 846 019

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19	1 281 663	1 030 242
Leverantörsskulder		24 476	43 144
Övriga skulder		7 773	3 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	94 094	58 467
		1 408 006	1 135 417

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 228 961 3 357 344

Rapport över förändring av koncernens eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	150	344 652	344 802
Förändring av bundna reserver pga sänkt skatt		32	32
Årets resultat		14 041	14 041
Utgående balans 2022-12-31	150	358 725	358 875
Förändring av bundna reserver pga sänkt skatt		32	32
Årets resultat		-58 779	-58 779
Utgående balans 2023-12-31	150	299 979	300 129

de

Handwritten signatures and initials, including "Dan", "AP", "Gv", "JK", "RS", "MH", and a date "9 (24)".

Koncernens kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
tkr		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-71 214	24 500
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar, ned- och uppskrivningar	228 077	95 050
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier	5 726	2 116
Förändring bundna reserver pga sänkt skattesats	32	33
Avsättningar	3 462	-83
	166 083	121 616
Betald inkomstskatt	18 205	-1 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	184 288	120 218
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	25 813	2 890
Förändring av rörelseskulder	17 140	21 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 241	145 031
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-59 069	-167 637
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	41 099	15 253
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-23 784	258
Landsbygdsstöd	0	17 933
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 754	-134 193
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	100 000
Amortering av skuld	-85 442	-85 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85 442	14 826
Årets kassaflöde	100 046	25 664
Likvida medel vid årets början	63 523	37 859
Likvida medel vid årets slut	163 568	63 523

th

et MR 10
 Dan 12
 10 (24)
 123

Moderföretagets resultaträkning

tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	27 113	19 054
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-12 230	-10 204
Övriga externa kostnader	2	-6 187	-6 741
Avskrivningar	12	-307	-259
Bruttoresultat		8 389	1 850
Vinst avyttring maskiner / inventarier		0	0
Rörelseresultat		8 389	1 850
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		431	20 203
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	18 705	7 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-26 100	-12 570
Räntenetto		-7 395	-4 977
Resultat efter finansiella poster		1 425	17 075
Koncernbidrag	8	0	14 686
Resultat före skatt		1 425	31 761
Skatt på årets resultat	9	-1 321	-2 402
Årets resultat		104	29 359

sh

at Bst A
Dan ap Cam
KL KJ M

Moderföretagets balansräkning

tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

12 1 307 856
1 307 856

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

14,15 310 051 310 051
310 051 310 051

Summa anläggningstillgångar

311 358 310 907

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 2 500

Fordringar hos koncernföretag

344 718 424 458

Övriga fordringar

39 374

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

382 27

345 139 427 360

Kassa och bank

23 163 371 36 323

Summa omsättningstillgångar

508 510 463 683

SUMMA TILLGÅNGAR

819 868 774 590

He

at Det 10
Dan ap GW
KK 19 m
12 (24)

Moderföretagets balansräkning

tkr Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital, 150 aktier à 1000 kronor

Reservfond

150 150

30 30

180 180

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

77 403 48 045

Årets resultat

104 29 359

77 507 77 404

Summa eget kapital

77 687 77 584

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19 110 000 70 000

110 000 70 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

70 000 150 000

Leverantörsskulder

763 752

Skulder till koncernföretag

555 804 473 318

Skatteskulder

316 770

Övriga skulder

2 019 339

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20 3 281 1 828

632 181 627 007

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

819 868 774 590

Förändring av eget kapital

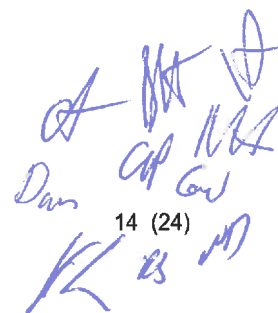
Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2022-01-01	150	30	47 708	337	48 225
Omföring resultat föregående år	0	0	337	-337	0
Årets resultat	0	0	0	29 359	29 359
Utgående balans 2022-12-31	150	30	48 045	29 358	77 583
 Omföring resultat föregående år	0	0	29 359	-29 359	0
Årets resultat	0	0		104	104
Utgående balans 2023-12-31	150	30	77 403	104	77 687

dh

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
tkr		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 425	17 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	307	259
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier	0	0
	1 732	17 334
Betald inkomstskatt	-1 776	-533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-44	16 801
före förändringar av rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	81 790	59 311
Förändring av rörelseskulder	85 629	-61 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 375	14 683
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-758	-403
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	-15 880
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-758	-16 283
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Erhållen utdelning	431	20 203
Amortering av skuld	-40 000	-20 000
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0	14 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-39 570	14 889
Årets kassaflöde	127 047	13 289
Likvida medel vid årets början	36 324	23 035
Likvida medel vid årets slut	163 371	36 324

th



Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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

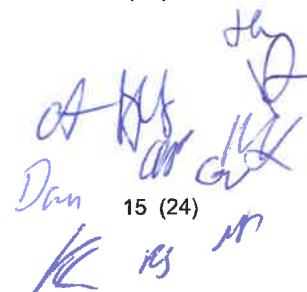
Koncernen är leasagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen. Leasingkostnader och intäkter redovisas linjärt över leasingperioden.

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).


15 (24)

Omräkning av poster i utländsk valuta

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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 framtåtriktat.

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:
Dan, KE, 15, 16, 24, 16 (24)

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.

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	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	139 054	132 811	0	0
Hysesintäkter lokaler	212 266	189 065	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	6 387	5 775	0	0
Övrigt	29 709	18 857	1 000	0
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	26 112	19 054
	387 416	346 508	27 112	19 054

Not 2 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdraget	484	460	250	204
Övrig rådgivning	253	211	170	167
	737	671	420	371

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Dan", "K/L", "19", and "17 (24)".

Not 3 Operationella leasingavtal

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

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

	Koncernen	
	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Inom 1 år	230 193	226 296
Senare än 2 år men inom 5 år	241 536	419 232
Senare än 5 år	612	1 946
	472 341	647 474

	Koncernen	
	Antal kontrakt	Kontrakts- värde
<i>Bostäder</i>	1 456	129 906
<i>Garage och p-platser</i>	763	5 129

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

	2023		2022	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>	8	25%	9	33%
<i>Dotterföretag</i>	5	40%	4	25%
Koncernen totalt	13	31%	13	31%

Löner och andra ersättningar

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)
<i>Moderföretaget</i>	7 175	5 499 (3 347)	7 174	3 626 (1 522)
<i>Dotterföretag</i>	2 731	2 268 (1 138)	2 436	1 505 (611)
Koncernen totalt	9 906	7 767 (4 485)	9 610	5 131 (2 133)

Av moderföretagets pensionskostnader avser 331 (f.å. 325) gruppen styrelse och VD.

Av koncernens pensionskostnader avser 331 (f.å. 325) gruppen styrelse och VD.

Handwritten signatures and initials:
JH
Dan
18 (24)
103

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

	2023		2022	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 848	5 327	1 768	5 406
Dotterföretag	0	2 731	0	2 436
Koncernen totalt	1 848	8 058	1 768	7 842

Inget tantiem har utbetalats i år eller förra året.

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

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

Not 5 Försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Andel av årets totala försäljning till andra företag inom	7%	6%	96%	100%
Belopp	28 184	21 369	26 113	19 054

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag			15 174	7 593
Övriga ränteintäkter	3 741	74	3 532	0
	3 741	74	18 705	7 593

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag			19 350	8 191
Övriga räntekostnader	54 382	30 209	5 979	3 539
Borgensavgift till Österåkers kommun	10 068	9 912	770	840
	64 449	40 121	26 100	12 570

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2023	2022
Erhållet koncernbidrag	0	22 686
Lämnat koncernbidrag	0	-8 000
	0	14 686

Sh

at MT 11/12
at Car
Dan
K 1/5 MD

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	13 259	5 229	1 321	2 398
Justering avseende tidigare år	-13	72	0	4
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära s	-25 681	5 157	0	0
Summa redovisad skatt	-12 435	10 459	1 321	2 402
Genomsnittlig effektiv skattesats	-	42,7%	92,7%	7,6%

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	-71 214	24 500	1 425	31 761
Skatt på redovisat resultat enl gällande skattesats (20	-14 670	5 047	294	6 543

Skatteeffekt av:

Bokföringsmässiga avskrivningar	21 519	18 997	0	0
Skattemässiga avskrivningar	-22 042	-18 996	0	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	9	21	0	0
Förändring nedskrivning	26 246	-1 414	0	0
Skattemässig vinst såld anläggning	138	138	0	0
Direktavdrag på aktiverat underhåll	0	-2 253	0	0
Utrangering del av anläggning	196	436	0	0
Reaförlust försäljning anläggning	0	-1 269	0	0
Rearesultat försäljning anläggning	-3 695	0	0	0
Aktieutdelning	0	0	-89	-4 162
Övriga ej avdragsgilla kostnader	463	422	186	17
Utnyttjat underskottsavdrag	-1 582	-593	0	0
Ej avdragsgilla räntor	4 015	592	930	0
Underskott i bolag	5	4 100	0	0
Justering avs tidigare år	-13	72	0	4
Ej skattepliktiga intäkter	-27	0	0	0
Förändring uppskjuten skattefordran / skatteskuld	-22 995	5 157	0	0
Redovisad skatt	-12 435	10 459	1 321	2 402
Effektiv skattesats	-	42,7%	92,7%	7,6%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

Skatteeffekt av de temporära skillnaderna.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	20 344	38
Summa uppskjutna skattefordringar	20 344	38

Specifikation av förändringen av uppskjuten skattefordran.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38	49
Förändring	20 306	-11
Utgående redovisat värde	20 344	38

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

Skatteeffekt av de temporära skillnaderna.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	8 904	11 593
Skattemässig förändring periodiseringsfonder	1 566	4 252
Summa uppskjuten skatteskuld	10 470	15 845

Specifikation av förändringen av uppskjuten skatt

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 593	6 445
Förändring	-2 689	5 148
Utgående redovisat värde	8 904	11 593

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Dan", "K", "RS", and others, along with the page number "20 (24)".

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 403 485	3 838 143
Årets anskaffningar	1 250	2 194
Försäljningar/utrangeringar	-77 436	-45 653
Överfört från pågående nyanläggningar	148 793	608 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 476 093	4 403 485
Ingående avskrivningar	-1 400 173	-1 330 430
Försäljningar/utrangeringar	30 637	21 173
Årets avskrivningar	-103 098	-90 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 472 634	-1 400 173
Ingående uppskrivningar	11 933	11 933
Årets förändring	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 933	11 933
Ingående nedskrivningar	-22 489	-27 452
Årets förändring	-122 641	4 963
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-145 130	-22 489
Utgående redovisat värde	2 870 264	2 992 756
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde	2 870 264	2 992 756
Verkligt värde	4 398 927	4 458 521

Beräkning av verkligt värde

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

Not 11 Markanläggningar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 643	69 401
Överfört från pågående nyanläggningar	0	242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 643	69 643
Ingående avskrivningar	-4 679	-3 255
Årets avskrivningar	-1 427	-1 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 106	-4 679
Utgående redovisat värde	63 537	64 964

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Jh", "D", "Don", "K", "13", "14", and "21 (24)".

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 839	27 456	2 745	2 342
Årets anskaffningar	3 258	3 383	758	403
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 096	30 839	3 502	2 745
Ingående avskrivningar	-15 371	-14 561	-1 889	-1 629
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-909	-810	-307	-259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 280	-15 371	-2 196	-1 888
Utgående redovisat värde	17 816	15 469	1 307	856

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 065	636 733
Årets anskaffningar	54 561	154 810
Försäljningar/utrangeringar	0	-10 434
Överfört till byggnader	-148 793	-608 802
Överfört till markanläggning	0	-242
Utgående redovisat värde	77 833	172 065

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 051	294 171
Aktieägartillskott	0	15 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 051	310 051

Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Antal andelar	Bokfört värde
Armada Bostäder AB	556374-9539	175 000	175 967
Armada Kommunfastigheter AB	556791-2596	175 000	111 449
AB Åkers Kanal	556791-2588	175 000	19 580
Österåkers Stadsnät AB	556378-2530	1 000	3 055
			310 051

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

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80
Utgående redovisat värde	80	80

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	271	0	0	0
Förutbetalda driftskostnader	86	564	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	0	0	27
Övriga förutbetalda kostnader	1 690	1 852	382	0
	2 047	2 416	382	27

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Dan", "K", "105", "MD", "Cor", "ML", "Doh", and "103".

Not 18 Avsättningar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>		
Belopp vid årets ingång	1 187	1 270
Under året i anspråktaga belopp	13	-83
	1 200	1 187

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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 281 663	1 030 242	70 000	150 000
Utnyttjad checkkredit	0	0	0	0
	1 281 663	1 030 242	70 000	150 000
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 509 156	1 846 019	110 000	70 000
	1 509 156	1 846 019	110 000	70 000

Inga skulder förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	1 213	953	916	671
Upplupna sociala avgifter	258	238	182	176
Upplupna räntekostnader	6 264	2 935	1 223	40
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	0	3	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	75 635	49 921	0	0
Övrigt	10 724	4 417	961	941
	94 094	58 467	3 281	1 828

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	136 648	136 648
	136 648	136 648

Not 22 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Fastigo	178	171	130	125
	178	171	130	125

Garantibeloppet är framräknat av Fastigo.

Beloppet motsvarar 2 % av tidigare års årslönesumman som angivits hos Fastigo.

Not 23 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassamedel	197	27 200	163 371	36 323
Tillgodohavande på koncernkonto	163 371	36 323	0	0
	163 568	63 523	163 371	36 323

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Dan", "23 (24)", and various initials like "HJA", "AP", "Gm", "RS", "SH".

Österåker den 2/4 2024



Kent Gullberg
Ordförande



Richard Sundberg
1:e vice ordförande



Anders Pettersson
2:e vice ordförande



Isabelle Ankarfjärd Jäger



Celine Alfredsson



Magnus Hultgren



Dan Jonsson



Benny Hansen

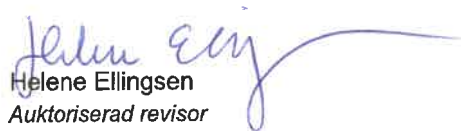


Göran Westrin



Mikael Dahlberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ellingsen
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 2023.

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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

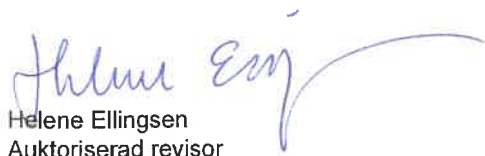
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Västerås den 3 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor