

Årsredovisning

Armada Kommunfastigheter AB

Org.nr 556791-2596

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12/6 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Åkersberga den 12/6 2023



Mikael Dahlberg

Årsredovisning

Armada Kommunfastigheter AB

Org.nr 556791-2596

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	8
Noter	10

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

8
MS Jh
1 (14)
gp WA 17
12

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget, som bildades genom en partiell delning i Armada Bostäder AB (tidigare Armada Fastighets AB), började sin verksamhet 2009. Vid delningen överfördes fastigheter för kommunal verksamhet till det nya bolaget. Bolagets ändamål är att bygga, äga, förvalta och utveckla fastigheter för kommunal verksamhet inom Österåkers kommun.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Armada Fastighets AB, 556120-8249, som i sin tur ägs av Österåkers kommun. Bolagets verksamhet bedrivs i Österåkers kommun.

Verksamheten under räkenskapsåret

På grund av det förändrade världsläget har bolaget under verksamhetsåret inventerat beståndets alla skyddsrum. Inventeringen påvisade att skyddsrummen i överlag var i relativt bra skick. Dock behövs en del mindre åtgärder genomföras, vilket har påbörjats under året och kommer att slutföras under år 2023.

Under året har ett gruppboende enligt LSS med 6 lägenheter uppförts i centrala Åkersberga. I samband med uppförandet av boendet har även solpaneler installerats på byggnaden.

Byggnationen av Multiarenan har under året färdigställts och tillträdades av kommunen som hyresgäst den 1 juli. Underhållsåtgärder har genomförts enligt plan. Bl. a. har takutbyte skett på Bergateatern, Rydboskolan och Åkerstorpsskolan. Skärmtaket på Sjökarbyskolan har bytts ut. Vidare har panelerna på Smedby förskola och Bikupans förskola bytts ut. På Tråsättra förskola har dörrar och fönster blivit utbytta, samt utbyte av fönster har även skett på Bikupans förskola samt Luffarbackens förskola. Vid Söralids förskola har kullen vid rutschkanan belagts med konstgräs och utvändning målning har under året utförts på Skärgårdstadsskolan, Åkerstorpsskolan respektive Luna förskola.

Invändigt så har gammal belysning bytts ut till ny energisnål LED-belysning i klassrummen på Sjökarbyskolan, Margretelundsskolan samt i några förskolor, bl. a. i Smedby och Luffarbackens förskola.

Utifrån resultatet av tidigare genomförd möjlighetsutredning avseende solcellsinstallationer så har under året en upphandling genomförts för installation av en solcellsanläggning på Söraskolans tak. Själva installationen beräknas utföras under vår- och sommarmånaderna år 2023.

Den 20 december 2022 skrevs ett överlåtelseavtal med Nystad Östra Skolfastigheter AB om att bolaget den 1 februari 2023 skall förvärva skolfastigheten med sporthall Berga 6:35. Affären gick sedan igenom som planerat den 1 februari 2023, vilket genererade en försäljningsvinst på 18 mkr.

Bolaget har ingen egen personal anställd för fastighetsskötsel.

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Hyresintäkterna har under året uppgått till 174 161 tkr (159 190 tkr). Det blir 1 177 kr/kvm jämfört med 1 170 kr/kvm föregående år.

Finansförvaltning

Finansnettot är -22 886 tkr (-19 649 tkr) med en genomsnittlig upplåningsränta hos banken på 1,13 % (1,03 %).

Resultat och ställning

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -68 tkr (-2 820 tkr).

Under året har en nedskrivning gjorts med 1,9 mkr. Nedskrivningen avser en uppställd lokalpaviljong på fastigheten Berga 11:1, där kommunen har sagt upp kontraktet och inte längre avser att hyra. Efter nedskrivningen matchar det bokförda värdet ett uppskattat försäljningspris på öppna marknaden. Den 1 januari avyttrades vindkraftverket. Eftersom verket skrevs ned under 2021 för att matcha överenskommet försäljningspris så medförde försäljningen ingen resultatpåverkan för verksamhetsåret 2022.

De totala underhållskostnaderna var betydligt högre i år; 25 328 tkr (14 315 tkr). En extra satsning på 10 000 tkr har använts för att rusta upp skolor och förskolor. Underhållskostnaden blev därmed 171 kr/kvm mot föregående år 105 kr/kvm. Driftkostnaden har minskat; 391 kr/kvm mot föregående år 406 kr/kvm. Kostnaden för el har ökat med 23,31 kr/kvm jmf med föregående år, kostnaderna för fjärrvärme har minskat med 8,87 kr/kvm, vattenkostnaderna har ökat med 2,60 kr/kvm jämfört med föregående år och sophämtning har minskat med 83 öre/kvm.

De externa lånen uppgår till 1 466 mkr (1 366 mkr). Räntekostnaderna för banklånen uppgick till 16,3 mkr (14,1 mkr). Andelen rörliga lån är 3 %, (4 %).

Handwritten signatures and initials:
MS JL
FEB
MA M
A
R

Miljö

Bostadspaviljongerna ligger utanför miljöredovisningen och är ej inkluderad i energibokslutet. Anledningen till att man valt att inte redovisa bostadsmodulerna är att dessa saknar permanent bygglov. Förbrukningen av el har minskat med 4,9 % jämfört md fg år medan värmeförbrukningen har minskat med 3,2 % jämfört med fg år. Vattenförbrukningen har dock ökat med 9,9 % jämfört med fg år, anledningen är återgång till skola efter att ha haft delvis stängt under Covid.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiell risk

Med en låneportfölj på 1 466 mkr är höjda räntor en stor risk. För att öka finansiell stabilitet mellan åren och förutsägbarhet är endast 3 % av lånen rörliga.

Flerårsöversikt*	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	174 220	160 750	158 073	152 405
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-68	-2 820	10 057	-1 286
Rörelsemarginal (%)	13,1%	10,5%	19,0%	14,7%
Avkastning på eget kapital (%)	-0,1%	-2,0%	7,1%	-1,0%
Avkastning på totalt kapital (%)	1,30%	0,98%	1,94%	1,51%
Balansomslutning (tkr)	1 752 282	1 717 300	1 577 312	1 524 170
Soliditet (%)	7,7%	8,1%	8,9%	8,9%

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i relation till eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

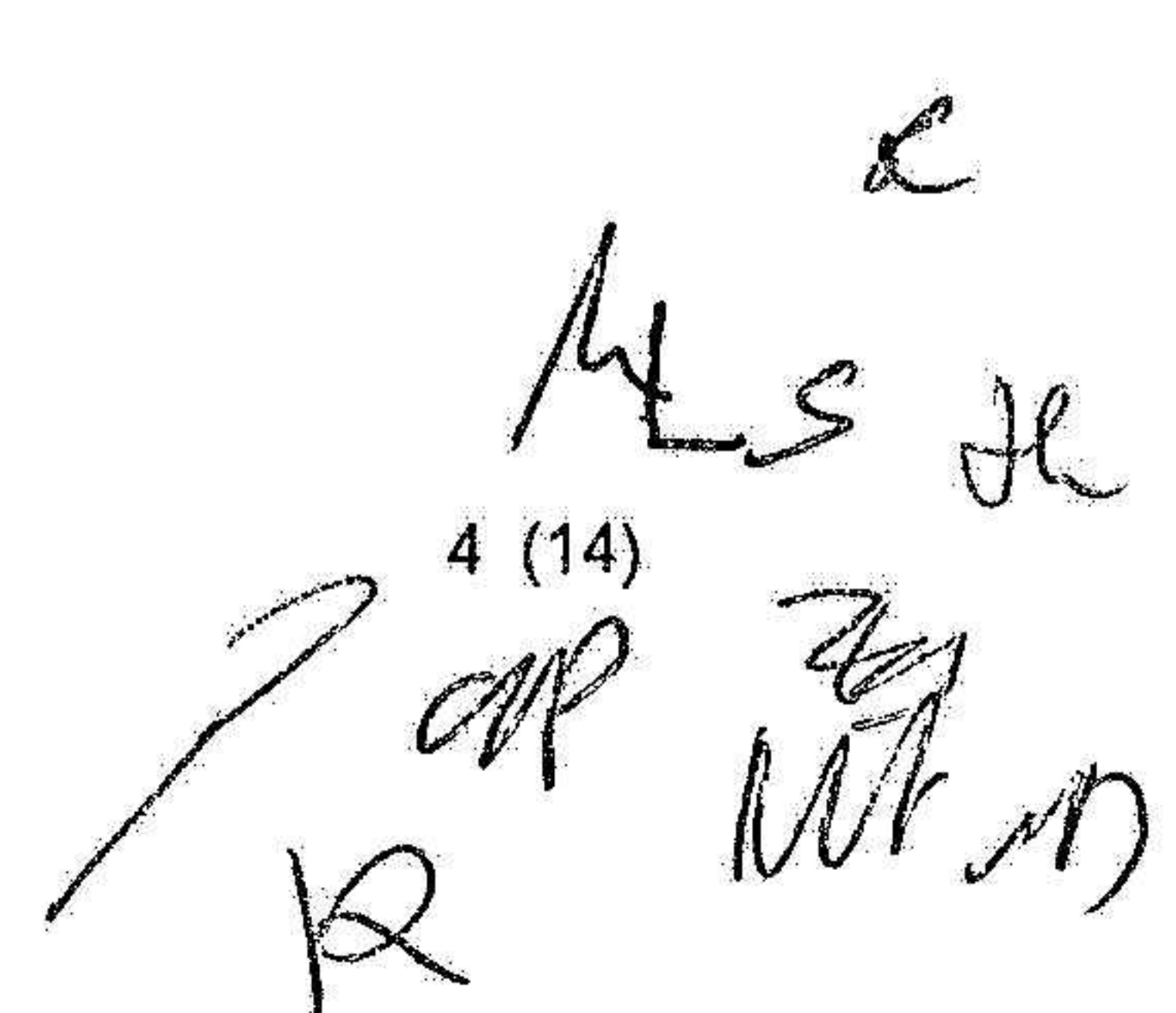
Balanserat resultat	139 292 628
Årets resultat	-5 370 789
	133 921 839

i sin helhet överföres i ny räkning.

Ms a
3 (14) Jh
AP PS
WA MB
R

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>	1,3,5		
Hysesintäkter		174 161	159 190
Övriga rörelseintäkter		59	1 560
		174 220	160 750
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader		-57 900	-55 205
Underhåll		-25 328	-14 315
Fastighetsskatt		-1 453	-1 389
Avskrivningar		-56 619	-62 278
		-141 301	-133 186
Bruttoresultat		32 920	27 564
Administrations- och försäljningskostnader	2,5	-8 387	-8 740
Försäljning av fastigheter/utrangering av komponent		-1 714	-1 996
Rörelseresultat		22 819	16 829
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-22 887	-19 651
		-22 886	-19 649
Resultat efter finansiella poster		-68	-2 820
<i>Bokslutsdispositioner</i>	8		
Upplösning periodiseringsfond		0	1 294
Erhållna koncernbidrag		0	0
Resultat före skatt		-68	-1 526
Skatt på årets resultat	9	-5 303	33
Årets resultat		-5 371	-1 493



 MS JL

 4 (14)

 [Handwritten initials and marks]

Balansräkning

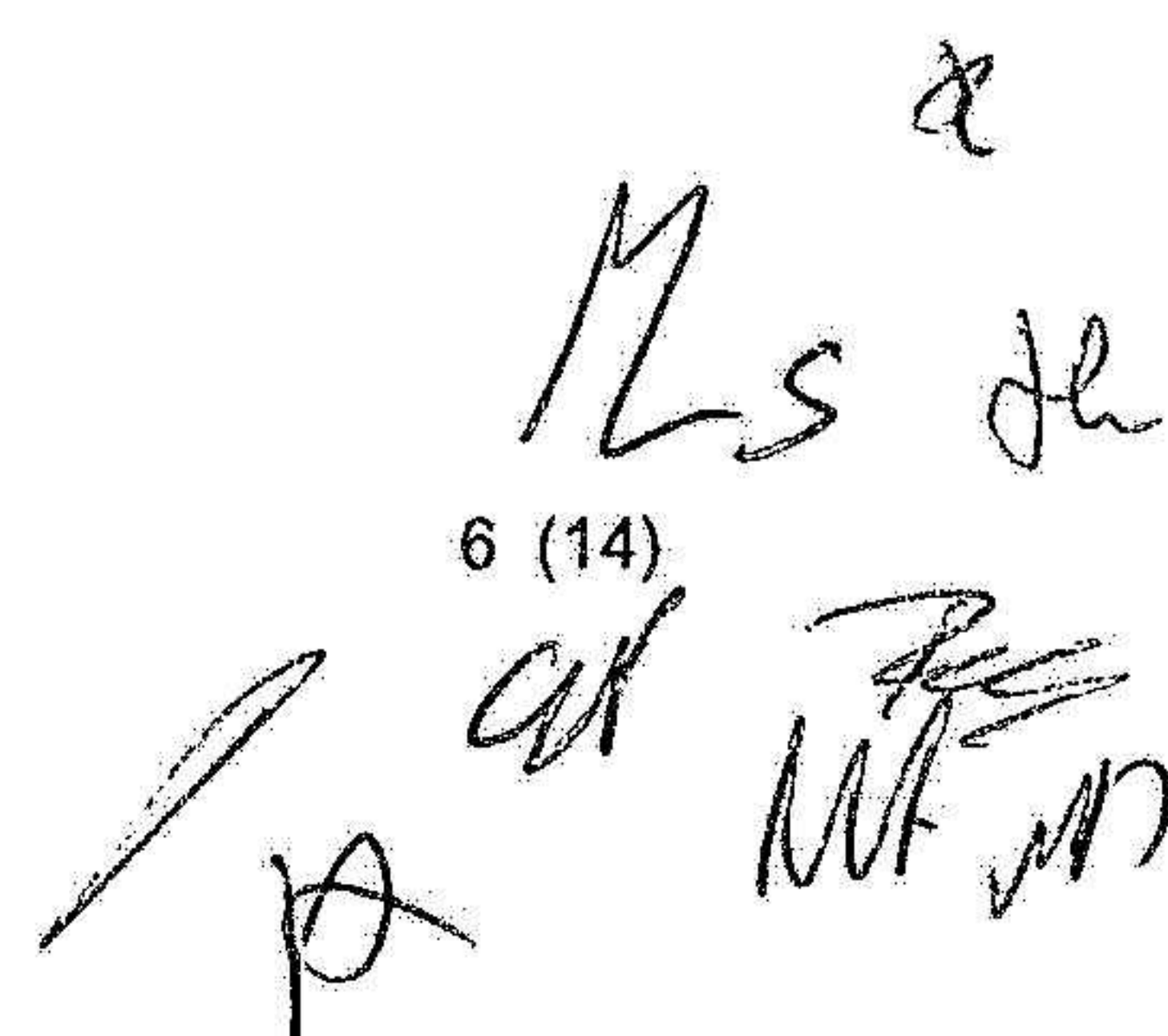
	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	1 633 908	1 259 861
Markanläggningar	11	64 724	66 146
Pågående nyanläggningar	12	22 147	355 565
		<u>1 720 779</u>	<u>1 681 572</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13,14	75	75
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
		<u>115</u>	<u>115</u>
Summa anläggningstillgångar		1 720 894	1 681 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 683	3 149
Fordringar hos koncernföretag		23	20
Aktuell skattefordran		990	1 061
Övriga fordringar		12 637	29 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 825	2 277
		<u>31 159</u>	<u>35 608</u>
<i>Kassa och bank</i>	19	229	5
Summa omsättningstillgångar		31 388	35 613
SUMMA TILLGÅNGAR		1 752 282	1 717 300

Ms Jh
5 (14)
AP WL 147
B

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	175	175
		175	175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		139 292	140 785
Årets resultat		-5 371	-1 493
		133 921	139 292
Summa eget kapital		134 096	139 467
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond 2020		1 106	1 106
		1 106	1 106
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	9	8 144	2 841
		8 144	2 841
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 044 882	914 254
		1 044 882	914 254
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		422 000	452 628
Leverantörsskulder		24 083	34 966
Skulder till koncernföretag		80 487	167 274
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	37 484	4 764
		564 054	659 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 752 282	1 717 300

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital		Totalt
		Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2021-01-01	175	134 737	6 048	140 960
Överföring resultat föregående år		6 048	-6 048	0
Årets resultat		0	-1 493	-1 493
Utgående balans 2021-12-31	175	140 785	-1 493	139 467
Överföring resultat föregående år		-1 493	1 493	0
Årets resultat		0	-5 371	-5 371
Utgående balans 2022-12-31	175	139 292	-5 371	134 096



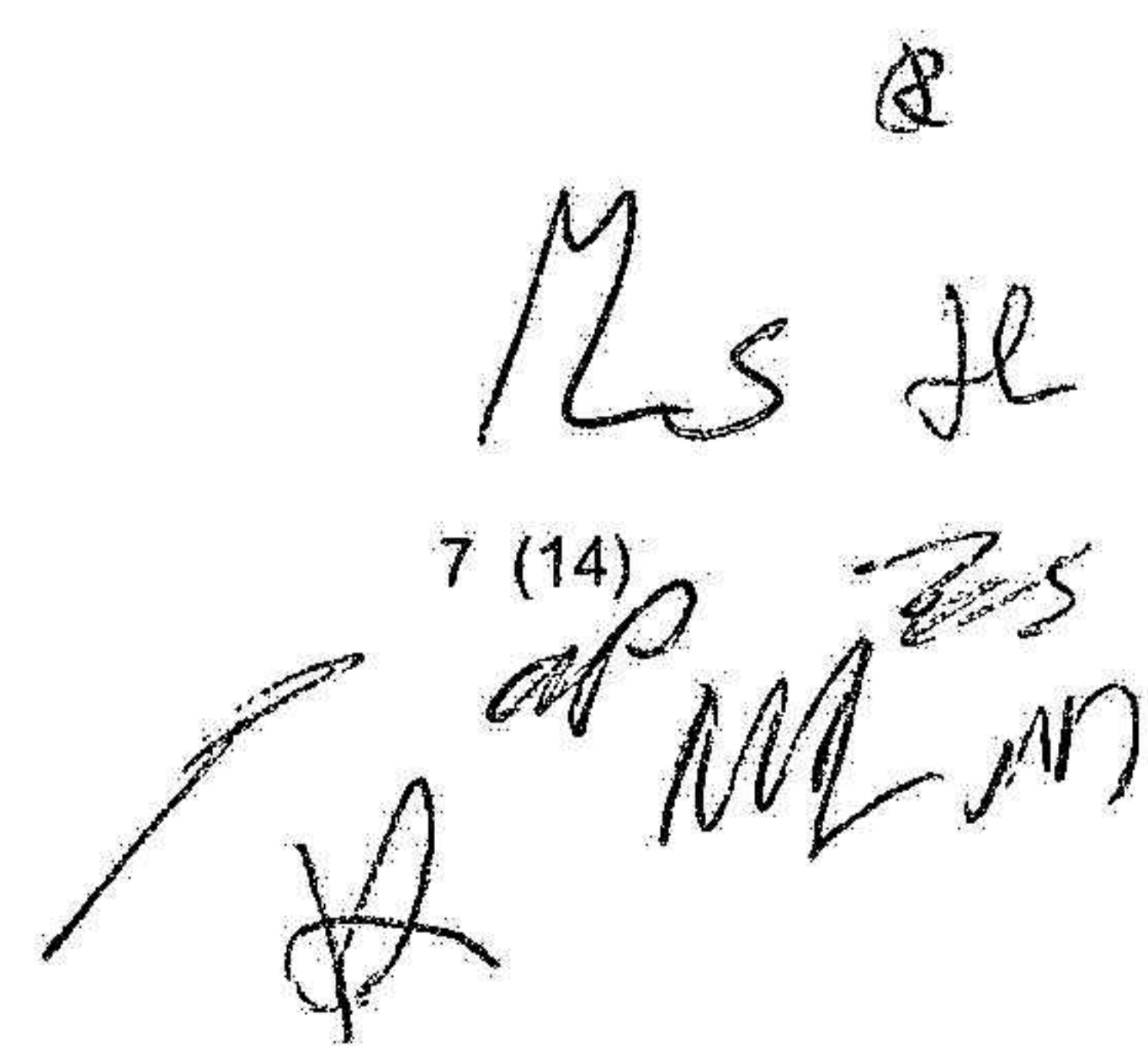
 Ms Jh

 6 (14)

 [Signatures]

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	19		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-68	-2 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		56 619	62 278
Avsättning		5 303	-17
Utrangering		1 714	1 996
		<u>63 568</u>	<u>61 437</u>
Betald inkomstskatt		-5 303	-260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>58 265</u>	<u>61 177</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		4 450	1 943
Förändring av rörelseskulder		-64 948	143 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-2 233</u>	<u>206 205</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i dotterföretag		0	-75
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-113 042	-206 130
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		15 500	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-97 542</u>	<u>-206 205</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		100 000	0
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>100 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde		225	0
Likvida medel vid årets början		5	5
Likvida medel vid årets slut		229	5



 Ms JL

 7 (14)

 AP

 MS

 AN

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och 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.

Koncerttillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Armada Fastighets AB (org.nr. 556120-8249) med säte i Österåker som i sin tur ägs av Österåkers kommun.

Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §.

Intäktsredovisning

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

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

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.
Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Låneutgifter

Ränta och andra kostnader som uppkommer då företaget lånar kapital belastar resultatet för den period till vilken den hänförs. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad (intäkt) linjärt över leasingperioden.

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the number 8 (14) and various initials.

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

Byggnader	20-100 år
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 därför skrivs mark inte av.

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

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

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

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.

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.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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.

Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

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

Eventuella händelser efter balansdagen

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

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter bostäder	1 317	1 286
Hyresintäkter lokaler	172 830	157 793
Hyresintäkter garage och p-platser	14	15
Övrigt	59	96
Summa	174 220	159 190

Hyresintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

	2022	2021
Revisionsuppdraget	81	84
Övrig rådgivning	0	0
	81	84

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2022	2021		
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
<i>Lokaler</i>				
Ska betalas inom 1 år	200 217	156 875		
Ska betalas inom 2-5 år	379 379	45 124		
Ska betalas senare än 5 år	0	0		
	2022	2022	2021	2021
	Antal	Kontrakts-	Antal	Kontrakts-
	kontrakt	värde	kontrakt	värde
Bostäder	21	1 319	21	1 292
Garage och p-platser	1	2,6	1	2,6

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser hyra av lokaler och bostäder. Hyresavtal avseende lokaler ingår normalt på 1-3 år. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingår normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inga anställda och har inte betalat ut löner eller andra ersättningar under året.

Ms^R
10 (14)
AP
MLM
JL

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	9%	10%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	1%	1%

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	1	2
Övriga ränteintäkter	0	0
	<u>1</u>	<u>2</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	18 102	14 867
Borgensavgifter	4 784	4 784
	<u>22 886</u>	<u>19 651</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Återföring från periodiseringsfond	0	1 294
	<u>0</u>	<u>1 294</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	277
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 303	-310
Summa redovisad skatt	<u>5 303</u>	<u>-33</u>

Redovisat resultat före skatt

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-14	-314
---	-----	------

Skatteeffekt av:

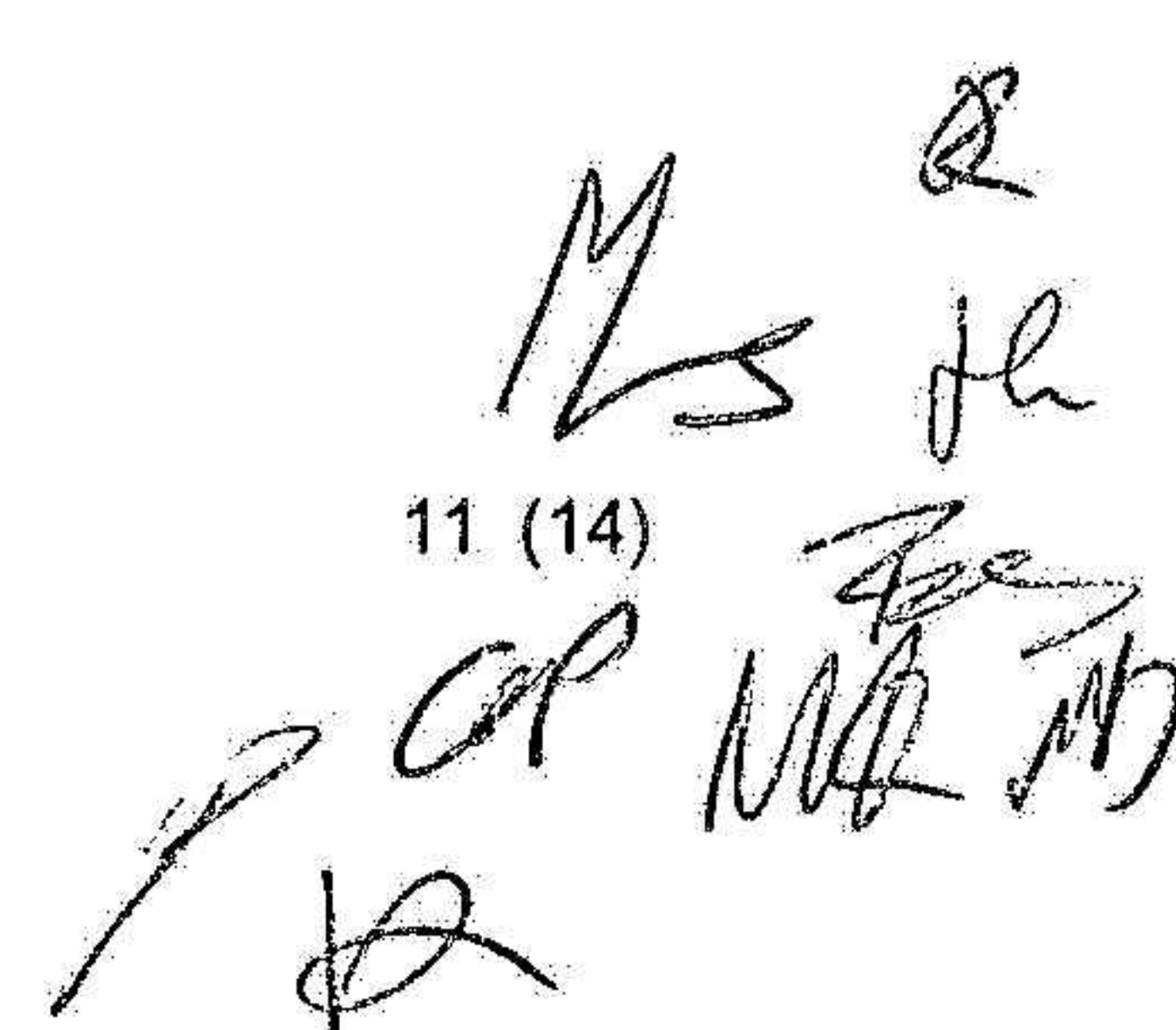
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar	11 272	11 415
Skattemässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar	-11 879	-12 027
Återläggning av utrangeringskostnad / Utrangering av anläggning	353	411
Skattemässig förlust försäld anläggning	-1 269	0
Återförda nedskrivning / Nedskrivning av anläggning	-1 414	1 414
Direktavdrag på aktiverat underhåll	-1 447	-1 227
Övriga ej avdragsgilla kostnader	393	1
Icke avdragsgill ränta enl begränsningsregeln	503	0
Schablonintäkt på periodiseringsfond	1	0
Utnyttjat underskottsavdrag	-593	0
Skattemässigt underskott	4 093	593
Ej skattepliktiga intäkter	0	-267
Justering avseende tidigare år	0	277
Effekt av förändring i skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning	5 303	-310
Redovisad skatt	<u>5 303</u>	<u>-33</u>

Effektiv skattesats	-7799%	2%
---------------------	--------	----

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	8 144	2 841
Summa uppskjutna skatteskulder	<u>8 144</u>	<u>2 841</u>



 11 (14)

Not 10 Byggnader och tomtmark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 054 078	2 009 804
Årets anskaffningar	0	1 052
Försäljningar/utrangeringar	-44 668	-4 387
Överfört från pågående nyanläggningar	446 458	47 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 455 868	2 054 078

Ingående avskrivningar	-794 217	-735 750
Försäljningar/utrangeringar	20 592	2 390
Återförda nedskrivningar / Nedskrivningar	4 963	-6 863
Årets avskrivningar	-53 298	-53 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-821 960	-794 217

Utgående redovisat värde 1 633 908 1 259 861

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde	1 633 908	1 259 861
Verkligt värde	2 163 169	1 829 385

Beräkning av verkligt värde

Bolaget 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.

Not 11 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 402	69 402
Överfört från pågående nyanläggningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 402	69 402

Ingående avskrivningar	-3 256	-1 834
Årets avskrivningar	-1 422	-1 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 678	-3 256

Utgående redovisat värde 64 724 66 146

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	355 565	198 095
Investeringar	123 475	205 078
Försäljningar/utrangeringar	-10 434	0
Överfört till byggnader	-446 458	-47 609
Utgående redovisat värde	22 147	355 565

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75	0
Årets anskaffningar	0	75
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75	75

MSK
12 (14)
AP
R

Not 14 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	Eget kapital	Årets resultat
559318-0549 NV Mark 2:30 AB	100%	250	25	23	-1
559314-9445 BV Fastighet 6:35 AB	100%	250	25	23	-1
559322-7928 Fastighet 1:98 AB	100%	250	25	14	-1
			75		

Samtliga bolag har sitt säte i Österåkers kommun. Med årets resultat avses resultat efter finansiella poster.

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Andelar i HBV, Husbyggnadsvaror Förening	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 16 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 044 882	914 254
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	0	0
Summa långfristiga skulder	1 044 882	914 254

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	40	20
Övrigt	1 785	2 257
	1 825	2 277

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 004	1 986
Förutbetalda hyresintäkter	35 183	1 815
Övrigt	297	963
	37 484	4 764

Not 19 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

	2022	2021
Kassamedel	229	5
	229	5

Not 20 Antal aktier

	Kvotvärde	Antal
Aktier	1	175 000

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagen

Den 1 februari 2023 förvärvades fastigheten Berga 6:35 av dotterbolaget BV Fastighet 6:35 AB.
Samma dag förvärvade Nystad Österåker Skolfastigheter AB dotterbolaget.

Österåker den 5/4 2023



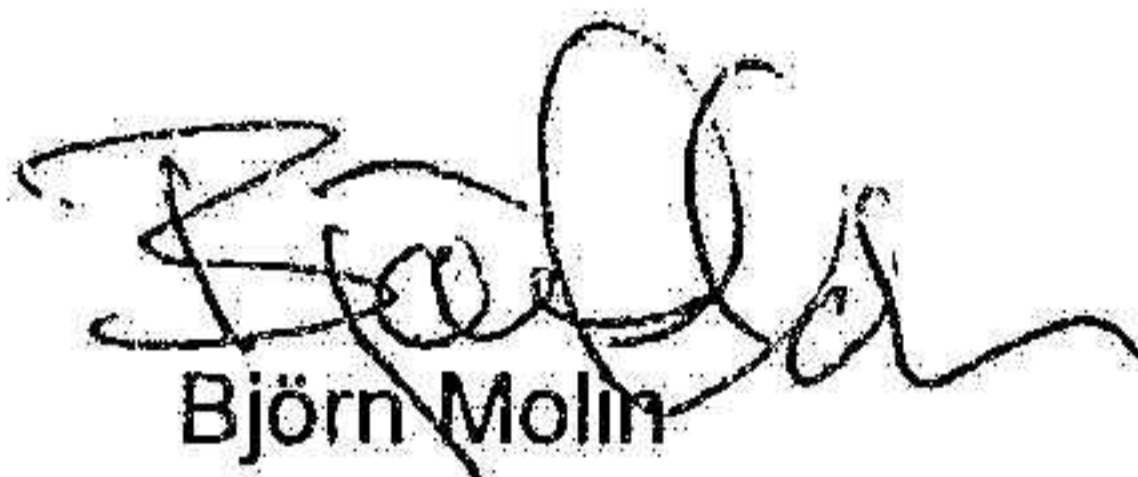
Sören Karlsson
Ordförande



Magnus Hultgren
1:e vice ordförande



Anders Pettersson
2:e vice ordförande



Björn Molin



Isabelle Ankarfjärd Jäger




Mattias Lafvas.
ersättare till
Rosita Olsson-Palmberg



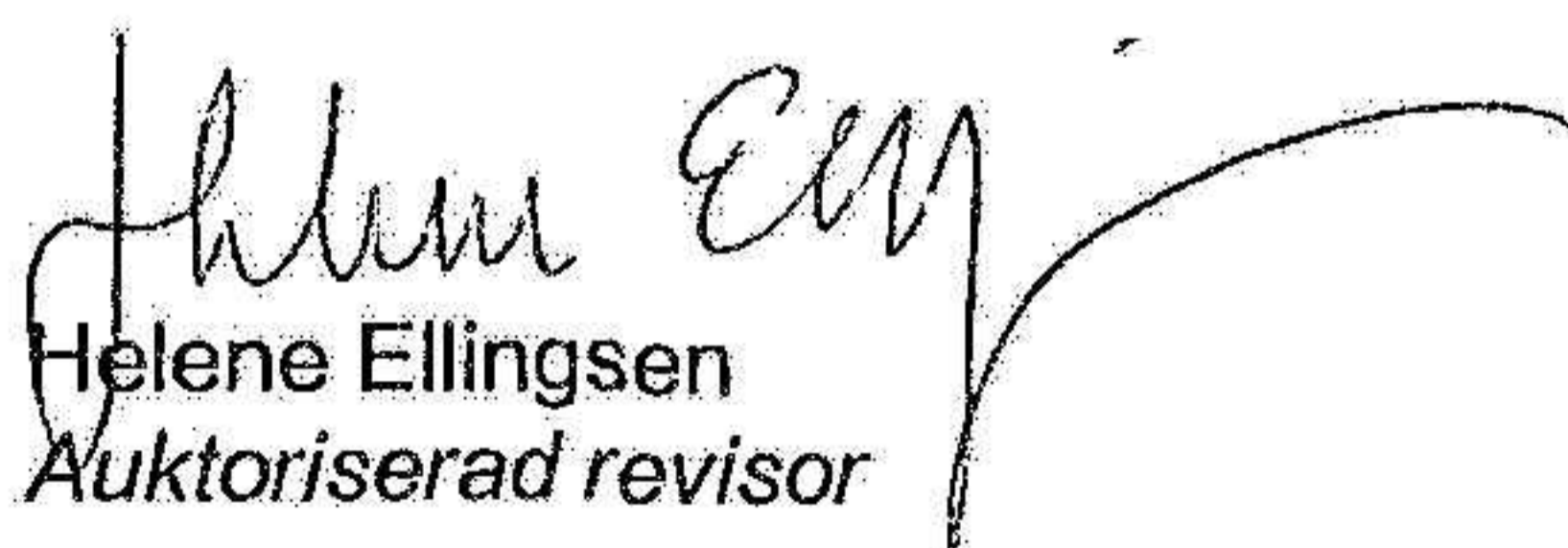
Bengt Svensson

Pontus Lofstrand



Mikael Dahlberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Armada Kommunfastigheter AB, org.nr 556791-2596

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Armada Kommunfastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Armada Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Armada Kommunfastigheter AB.

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 Armada Kommunfastigheter AB 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

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

Jh

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Kommunfastigheter AB för år 2022 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 Armada Kommunfastigheter AB enligt god revisionssed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

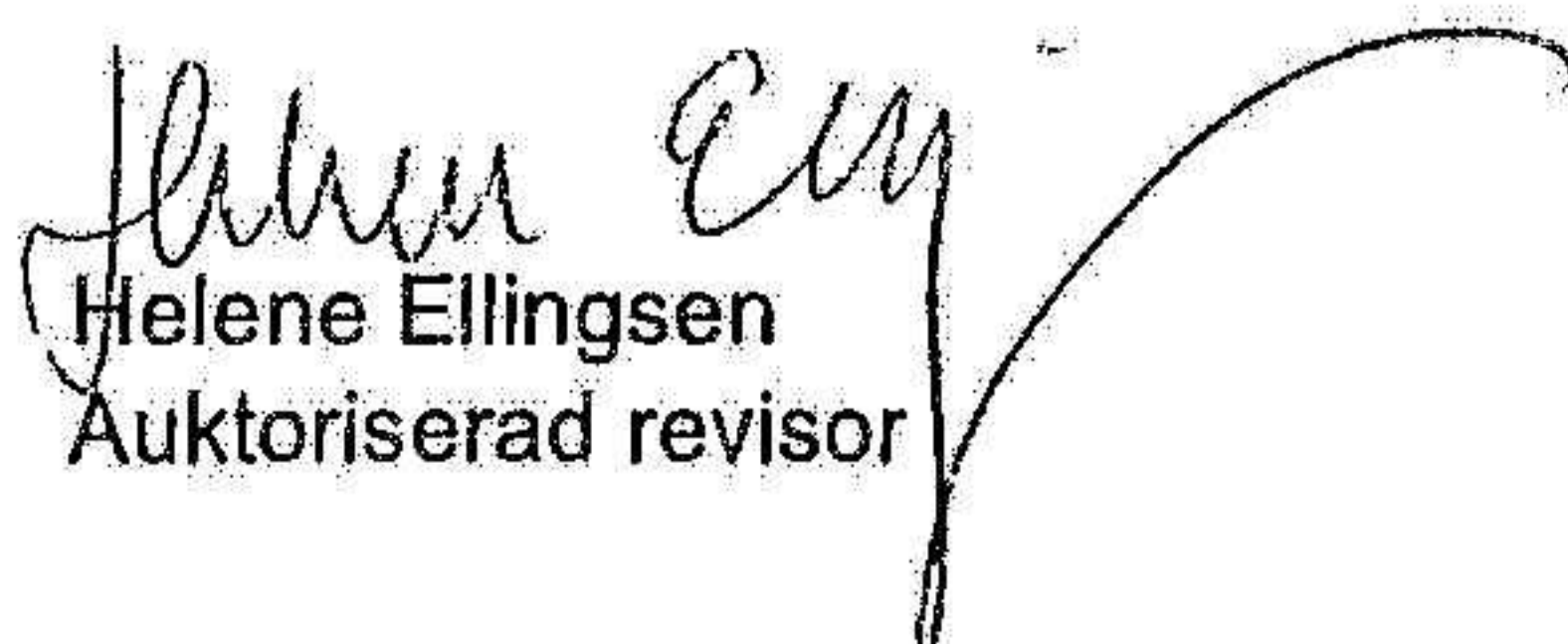
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 försummelse 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 11 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Årsredovisning och koncernredovisning Armada Fastighets AB

Org.nr 556120-8249

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 12/6 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Akersberga den 12/6 2023



Mikael Dahlberg

2023062916721

Årsredovisning och koncernredovisning Armada Fastighets AB

Org.nr 556120-8249

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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).

MS E
1 (24) Jh
R
14

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 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 dotterbolaget AB Åkers Kanal återfanns vid bokslutsdagen ytterligare ett dotterbolag. Armadakoncernen bestod därmed vid bokslutsdagen av totalt sex 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 19 054 tkr (17 100 tkr). Resultat före skatt uppgick till 31 761 tkr (842 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 346 508 tkr (334 939 tkr)

Resultat före skatt uppgick till 24 500 tkr (101 415 tkr)

Enligt Österåkers kommuns ägardirektiv ska Armadakoncernen ge en avkastning på totalt kapital på 3 % samt uppnå en soliditet på 6 %. För år 2022 blev avkastningen på totalt kapital 1,9 % (4,1 %) och soliditeten 10,7 % (10,4 %). Balansomslutningen har ökat, främst beroende på byggnationen av Multiarenan och gruppboende enligt LSS, vilket även påverkat årets avkastning på totalt kapital eftersom intäkterna för dessa byggnader endast avser årets månader fr.o.m. att hyresgästen tagit byggnaden i drift. Jämfört med föregående år blev rörelseresultatet betydligt lägre, vilket delvis beror på en stor försäljningsvinst som uppkom under år 2021 i samband med ombildningen av fastigheten Tuna 3:85 till bostadsrätter.

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 upp Armada Blåljusfastigheter AB i nuvarande AB Åkers Kanal. En fusion som har förberetts under verksamhetsåret 2022 och genomfördes i början av år 2023.

MS de
2 (24)
AP NA M
VA

Driftkostnaderna inkl. administration i relation till kvadratmeter har minskat jämfört med föregående år till 533 kr/kvm (545 kr/kvm). Administrationskostnaderna är ungefär detsamma som föregående år, 101 kr/kvm (102 kr/kvm). Den huvudsakliga anledningen till de minskade driftkostnaderna jämfört med föregående år är ökad yta i och med Multiarenans färdigställande som har låga driftkostnader, samtidigt som skador på övriga byggnader varit färre än föregående år. Omfattande renoveringar av badrum och kök efter större vattenskador har aktiverats i enlighet med tillämplig redovisningsprincip. Underhållskostnaden för koncernen har i och med en större underhållssatsning ökat till 152 kr/kvm (112 kr/kvm).

På grund av det förändrade världsläget har Armadakoncernen under verksamhetsåret inventerat beståndets alla skyddsrum. Inventeringen påvisade att skyddsrummen i överlag var i relativt bra skick. Dock behövs en del mindre åtgärder genomföras, vilket har påbörjats under året och kommer att slutföras under år 2023.

Under året har en nedskrivning gjorts med 1,9 mkr. Nedskrivningen avser en uppställd provisorisk lokalpaviljong på fastigheten Berga 11:1. Efter nedskrivningen matchar det bokförda värdet ett uppskattat försäljningspris på den öppna marknaden.

1 januari 2022 avyttrades vindkraftverket. Eftersom verket skrevs ned under 2021 för att matcha överenskommet försäljningspris så medförde försäljningen ingen resultatpåverkan för verksamhetsåret 2022.

Den 20 december 2022 skrevs ett överlåtelseavtal med Nystad Östra Skolfastigheter AB om att bolaget den 1 februari 2023 skall förvärva skolfastigheten med sporthall Berga 6:35. Affären gick sedan igenom som planerat den 1 februari 2023, vilket genererade en försäljningsvinst på 18 mkr.

Under året har Armadakoncernen bedrivit flera byggnadsprojekt. Bl. a. har byggnationen av Multiarenan färdigställts och tillträdts av kommunen som hyresgäst den 1 juli. Ett gruppboende enligt LSS har uppförts i centrala Åkersberga. I bolaget Armada Kommunfastigheter AB, som bl. a. innefattar koncernens förskole- och skolfastigheter har underhållsåtgärder genomförts enligt plan. Bl. a. har takutbyte skett på Bergateatern, Rydboskolan och Åkerstorpsskolan. Vidare har panelerna bytts ut på Smedby förskola och Bikupans förskola. På Tråsättra förskola har dörrar och fönster blivit utbytta, samt utbyte av fönster har även skett på Bikupans förskola samt Luffarbackens förskolor. Vid Söralids förskola har kullen vid rutschkanan belagts med konstgräs och utvändigt målning har under året utförts på Skärgårdstadsskolan, Åkerstorpsskolan respektive Luna förskola.

Invändigt så har gammal belysning bytts ut till ny energisnål LED-belysning i klassrummen på Sjökarbyskolan, Margretelundsskolan samt i några förskolor, bl. a. i Smedby och i Luffarbackens förskolor.

Utifrån resultatet av tidigare genomförd möjlighetsutredning avseende solcellsinstallationer så har, under året, en upphandling genomförts för installation av en solcellsanläggning på Söraskolans tak. Själva installationen beräknas utföras under vår- och sommarmånaderna år 2023.

M. S. H.
3 (24)
A. M. M.

I bolaget Armada Bostäder AB, som huvudsakligen innefattar koncernens bostadsfastigheter, har under året satsningar gjorts på utbyte av gammal belysning i trapphus, källare och gårdar till ny energisnål LED-belysning. Även all belysning har bytts ut till ny energisnål LED-belysning med närvarostyrning i samband med omfattande garagerenovering på fastigheten Berga 6:320. På bostadsfastigheterna Berga 6:43, Tuna 11:110 och Tuna 11:34 har taken under året bytts ut. I samband med takutbytet på fastigheten Berga 6:43 har även en solcellsanläggning installerats. Elen som produceras av anläggningen avser betjäna fastighetens fläktrum.

Tre hissar i fastigheten Berga 6:323 har under året genomgått en omfattande renovering. I fastigheterna Berga 6:320 och Berga 6:321 har driftundercentraler och tre frånluftsaggregat bytts ut. Filmning och relining av liggande stammar har genomförts i fastigheten Berga 11:63.

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 kommer fortsätta under 2023. Under 2021 fattades beslut om fiberdragning till Brännbacken som planeras bli ett växande företagsområde, arbetet påbörjades under våren 2022 och beräknas bli klart under 2023. Fiber har anlagts på skärgårdsön Betsön. Bolaget har påbörjat utredning av eventuell utbyggnad på Timrarön. Det pågår flera inkopplingar av mobilmaster. Under året har bredbandsstöd erhållits från Jordbruksverket på 17,9 mkr.

Finansförvaltning

Koncernen

Koncernens utestående lån till kreditinstitut har ökat och var på balansdagen 2 876 260 tkr (2 861 435 tkr). Nytt lån på 100 000 tkr upptogs under sommaren 2022 för att användas till slutbyggnationen av Multiarenan. Den genomsnittliga räntesatsen på bankräntorna var på bokslutsdagen 1,05 % (0,84 %). Samtliga av koncernens lån har kommunal borgen som säkerhet. Borgensavgiften ligger på 0,35 %.

Balansomslutningen har under året ökat till 3 357 344 tkr (3 301 458 tkr). Trots en nybyggd Multiarena på ca 390 mkr, ett särskilt boende för 36 mkr och ett gruppboende enligt LSS för 20 mkr har enbart ett nytt lån på 100 mkr upptagits. Istället har avyttringar såsom Tuna 3:85 (2021), vindkraftverk (2022) samt skolfastigheten Berga 6:35 (2023) finansierat projekten. Nettoomsättningen har ökat till 346 508 tkr (334 939 tkr). Den stora ökningen beror på att Multiarenan blev klar och hyresintäkter inkom fr.o.m. den 1 juli 2022.

Driftnetto för hela koncernen har ökat till 717 kr/kvm (709 kr/kvm). Högre intäkter och lägre driftkostnader trots ökade elkostnader har medfört ett högre driftnetto.

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 lånevolyms på 2 876 260 tkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget väsentligt för koncernens resultat. Andelen rörligt lån är 6 % (6 %). Koncernen har valt att binda flera lån när det varit gynnsamt låg ränta. 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, vilket är en följd av det kraftigt stigande marknadsränteläget. 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 Allmännytt, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen inför förhandlingarna av 2023-års bostadshyror. Dock fanns det vissa meningsskiljaktigheter mellan parterna avseende modellens användning, vilket framkom när förhandlingarna pågick under slutet av år 2022 och början av år 2023. För Armada Bostäder AB:s del slutade förhandlingarna med Hyresgästföreningen i Stockholm i en överenskommelse om en höjning av bostadshyror med 4,5 % för varmhyreslägenheter, 3,75 % för kallhyreslägenheter samt 3,75 % för lägenheter med normhyra över 1 650 kr/kvm enligt den s.k. 91:ans tabell fr.o.m. 1 januari 2023. Vilket medförde en genomsnittlig hyreshöjning på ca 4,44 % för bolagets bostadsbestånd. Förhandlingen föregående år, d.v.s. för år 2022-års bostadshyror slutade i en överenskommen ökning på 2,0 % från den 1 januari 2022, varav 0,2 % var avsatta för trygghetsskapande åtgärder.

Räntebegränsningsreglerna som infördes år 2019 gör att räntor är avdragsgilla motsvarande 30 % av EBITDA. För bolag med lågt EBITDA och samtidigt stora lånevolymer och höga räntekostnader blir basen för beskattning därmed större. På grund av koncernens sammanlagda höga belåning blir räntekostnader på 0,4 mkr (1,7 mkr) inte avdragsgilla och skatteeffekten blir ca 82 tkr (350 tkr).

Ms

4 (24)

ap 10/23
R JL

Förbrukningsavgifterna är av väsentlighet för ett fastighetsbolag och här är trenderna i elmarknaden väldigt viktig. 2020 var ett extremår med historiskt låga elpriser medan de ökade 2021 för att fortsätta öka under 2022 med extremt höga elpriser. 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 2025 och portföljen är säkrad till ett genomsnitt på 84 %.

Väsentlig icke finansiell information

Miljö

Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB är certifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001. En revision utfördes av miljöledningssystemet i april 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 målet för både Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB. För Armada Bostäder AB så har förbrukningen av värme minskat med 1,5 %. Förbrukning av fastighetsel har minskat med 2,6 % och förbrukning av vatten har minskat med 2,7 %.

För Armada Kommunfastigheter AB nåddes målet totalt sett. Förbrukningen av fastighetsel minskade med 4,9 % och förbrukningen av värme minskade med 3,2 %. Vattenförbrukningen har dock ökat med 9,9 %. Återgång till skola efter att delvis har varit stängd under Covid förklarar den relativt stora ökningen.

Men hänsyn till Österåkers kommuns antagna barn- och ungdomspolicy har Armadakoncernen under året fokuserat på belysningsfrågor i miljöer där ungdommar vistas, bl.a. i trygghetsskapande syfte. Gemensamt arbete har bedrivits med verksamheterna ute på skolor, förskolor för att få in 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 2022 varit ca fyra till sex år. Bostadskön har under året innefattat ca 4 400 köande kunder (fg år 4 500). 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 13 januari 2023 verkställdes fusionen av bolaget Armada Blåjusfastigheter AB upp i dess moderbolag AB Åkers Kanal. Antalet aktiebolag inom Armadakoncernen är därefter 5 stycken inklusive moderbolaget Armada Fastighets AB

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 hade Kommunfullmäktiges godkännande överklagats, vilket medförde att försäljningen försenades. Den 20 december skrevs avtal med Nystad Österåker Skolfastigheter AB om att förvärva fastigheten via en bolagsaffär. Den 1 februari 2023 verkställdes försäljningen genom att Nystad Österåker Skolfastigheter AB förvärvade dotterbolaget BV Fastighet 6:35 AB innehållande fastigheten Berga 6:35.

Ms
5 (24)
R

	Not 26	2022	2021	2020	2019
Flerårsöversikt koncernen					
Nettoomsättning (tkr)		346 508	334 939	336 464	340 745
Resultat efter finansiella poster (tkr)		24 500	101 415	52 192	46 752
Rörelsemarginal (%)		18,6%	40,5%	26,3%	26,2%
Avkastning på eget kapital (%)		3,9%	28,1%	21,1%	22,7%
Avkastning på totalt kapital (%)		1,9%	4,1%	2,8%	2,9%
Direktavkastning på det bokförda värdet		6,2%	6,5%	6,4%	5,8%
Balansomslutning (tkr)		3 357 344	3 301 458	3 221 758	3 132 031
Soliditet (%)		10,7%	10,4%	7,7%	6,6%
Antal anställda		13	13	13	12
Flerårsöversikt Moderföretaget					
Nettoomsättning (tkr)		19 054	17 100	16 974	15 411
Resultat efter finansiella poster (tkr)		17 075	-1 938	-4 294	-4 224
Rörelsemarginal (%)		9,7%	3,5%	-10,5%	-10,5%
Avkastning på totalt kapital (%)		1,2%	0,5%	-0,3%	-0,3%
Balansomslutning (tkr)		774 590	825 890	634 683	620 847
Soliditet (%)		10,0%	5,8%	7,5%	7,7%
Antal anställda		9	9	9	9
Förslag till resultatdisposition (kronor)					
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:					
Balanserat resultat		48 044 164			
Årets resultat		29 358 371			
		77 402 535			

i sin helhet överförs i ny räkning.

MS R
6 (24) ~~FS~~
AP UA M

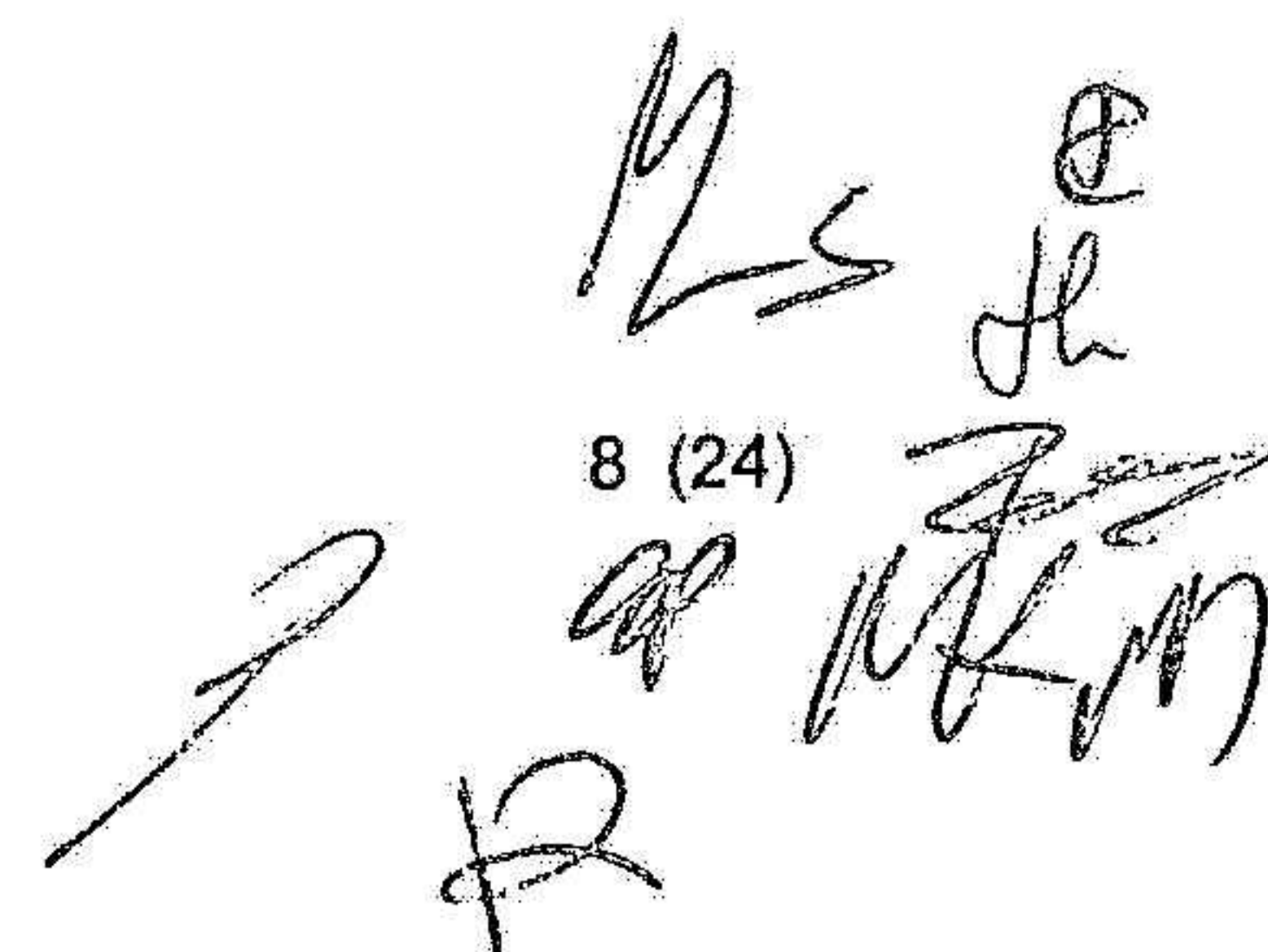
Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	1,3	344 461	331 439
Övriga rörelseintäkter		2 047	3 500
Intäkter		346 508	334 939
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader		-113 510	-115 723
Underhåll		-40 032	-29 246
Fastighetsskatt		-4 515	-4 750
Avskrivningar		-95 050	-118 546
Rörelsekostnader		-253 107	-268 265
Bruttoresultat		93 401	66 673
Administrations- och försäljningskostnader	2,4	-26 491	-26 604
Försäljning av fastigheter, inventarier och utrangering av komponent		-2 363	95 465
Rörelseresultat		64 547	135 534
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	74	84
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-40 121	-34 203
		-40 047	-34 119
Resultat efter finansiella poster		24 500	101 415
Resultat före skatt		24 500	101 415
Skatt på årets resultat	9	-10 459	-4 662
Årets resultat		14 041	96 753

2023062916728

Ms E
 JL
 7 (24)
 R

Koncernens balansräkning			
tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 992 757	2 492 194
Markanläggningar	11	64 964	66 146
Inventarier, verktyg och installationer	12	15 469	12 896
Pågående nyanläggningar	13	172 065	636 734
		3 245 255	3 207 970
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	80	80
Uppskjuten skattefordran	9	38	49
Andra långfristiga fordringar		0	247
		118	376
Summa anläggningstillgångar		3 245 373	3 208 346
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 311	9 812
Skattefordran		7 116	11 030
Övriga fordringar		13 605	30 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 416	4 202
		48 448	55 252
<i>Kassa och bank</i>	23	63 523	37 860
Summa omsättningstillgångar		111 971	93 112
SUMMA TILLGÅNGAR		3 357 344	3 301 458



 8 (24)

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	150	150
Annat eget kapital inklusive årets resultat		358 726	344 652
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		358 876	344 802
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	1 187	1 270
Uppskjuten skatteskuld	9	15 845	10 698
		17 032	11 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 846 019	1 950 385
		1 846 019	1 950 385
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 030 242	911 050
Leverantörsskulder		43 144	56 057
Övriga skulder		3 564	4 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	58 467	22 671
		1 135 417	994 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 357 344	3 301 458

Rapport över förändring av koncernens eget kapital

Koncernen


	Aktiekapital	Övrigt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	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
Förändring av bundna reserver pga sänkt skatt		32	32
Årets resultat		14 041	14 041
Utgående balans 2022-12-31	150	358 725	358 876

Ms
9 (24)
ap 11/10
12

Koncernens kassaflödesanalys

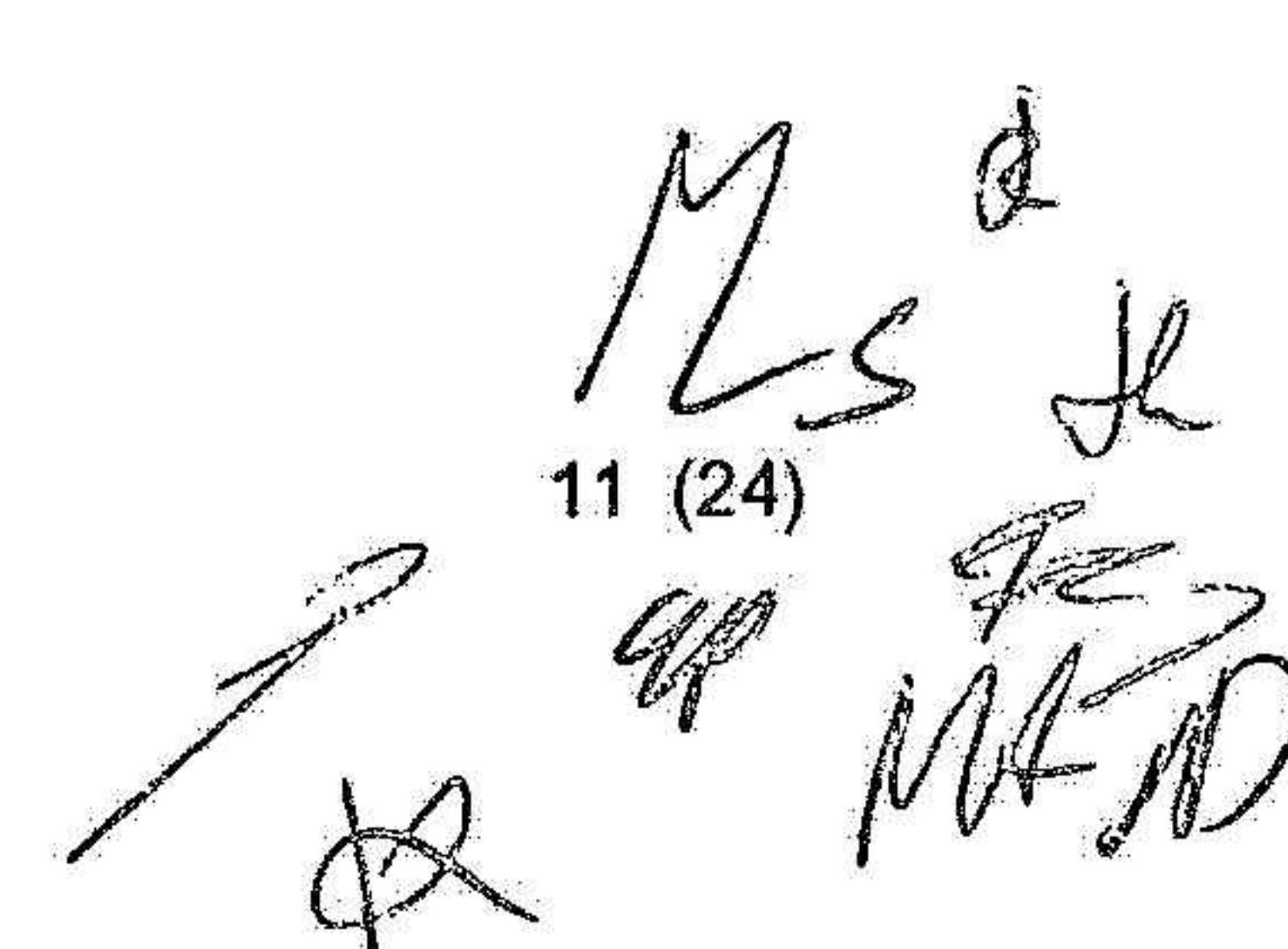
tkr	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	24 500	101 415
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar, ned- och uppskrivningar	95 050	118 546
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier	2 116	-95 396
Förändring bundna reserver pga sänkt skattesats	33	210
Avsättningar	-83	-6 592
	121 616	118 183
Betald inkomstskatt	-1 398	-6 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 218	112 138
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	2 890	5 083
Förändring av rörelseskulder	21 923	1 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 031	118 503
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-167 637	-266 778
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	15 253	92 714
Landsbygdsstöd	17 933	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-134 193	-75 059
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	100 000	0
Amortering av skuld	-85 174	-21 274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 826	-21 274
Årets kassaflöde	25 664	22 170
Likvida medel vid årets början	37 859	15 690
Likvida medel vid årets slut	63 523	37 859

2023062915731


 MS
 10 (24)
 AP NT AD

Moderföretagets resultaträkning

tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1,5	19 054	17 100
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Personalkostnader	4	-10 204	-10 312
Övriga externa kostnader	2	-6 741	-5 968
Avskrivningar	12	-259	-295
Bruttoresultat		1 850	525
Vinst avyttring maskiner / inventarier		0	72
Rörelseresultat		1 850	597
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		20 203	163
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 593	3 941
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-12 570	-6 639
Räntenetto		-4 977	-2 699
Resultat efter finansiella poster		17 075	-1 938
Koncernbidrag	8	14 686	2 781
Resultat före skatt		31 761	842
Skatt på årets resultat	9	-2 402	-506
Årets resultat		29 359	337



 Ms Jh

 11 (24)

 EP

 MA

Moderföretagets balansräkning

tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

12

856

713

856

713

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

14,15

310 051

294 171

310 051

294 171

Summa anläggningstillgångar

310 907

294 884

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 500

0

Fordringar hos koncernföretag

424 458

505 047

Skattefordran

0

1 099

Övriga fordringar

374

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27

1 826

427 360

507 972

Kassa och bank

23

36 323

23 034

Summa omsättningstillgångar

463 683

531 006

SUMMA TILLGÅNGAR

774 590

825 890

Ms JL
12 (24)
ap
MD MD

2023052916731

Moderföretagets balansräkning

tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Reservfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not 2022-12-31 2021-12-31

24 150 150
30 30
180 180

48 045 47 708
29 359 337
77 403 48 045

77 583 48 225

19 70 000 240 000
70 000 240 000

150 000 0
752 2 860
473 318 531 293
770 0
339 1 266
20 1 828 2 247
627 007 537 666

774 590 825 890

Förändring av eget kapital

Moderföretaget

Bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Aktie-
kapital

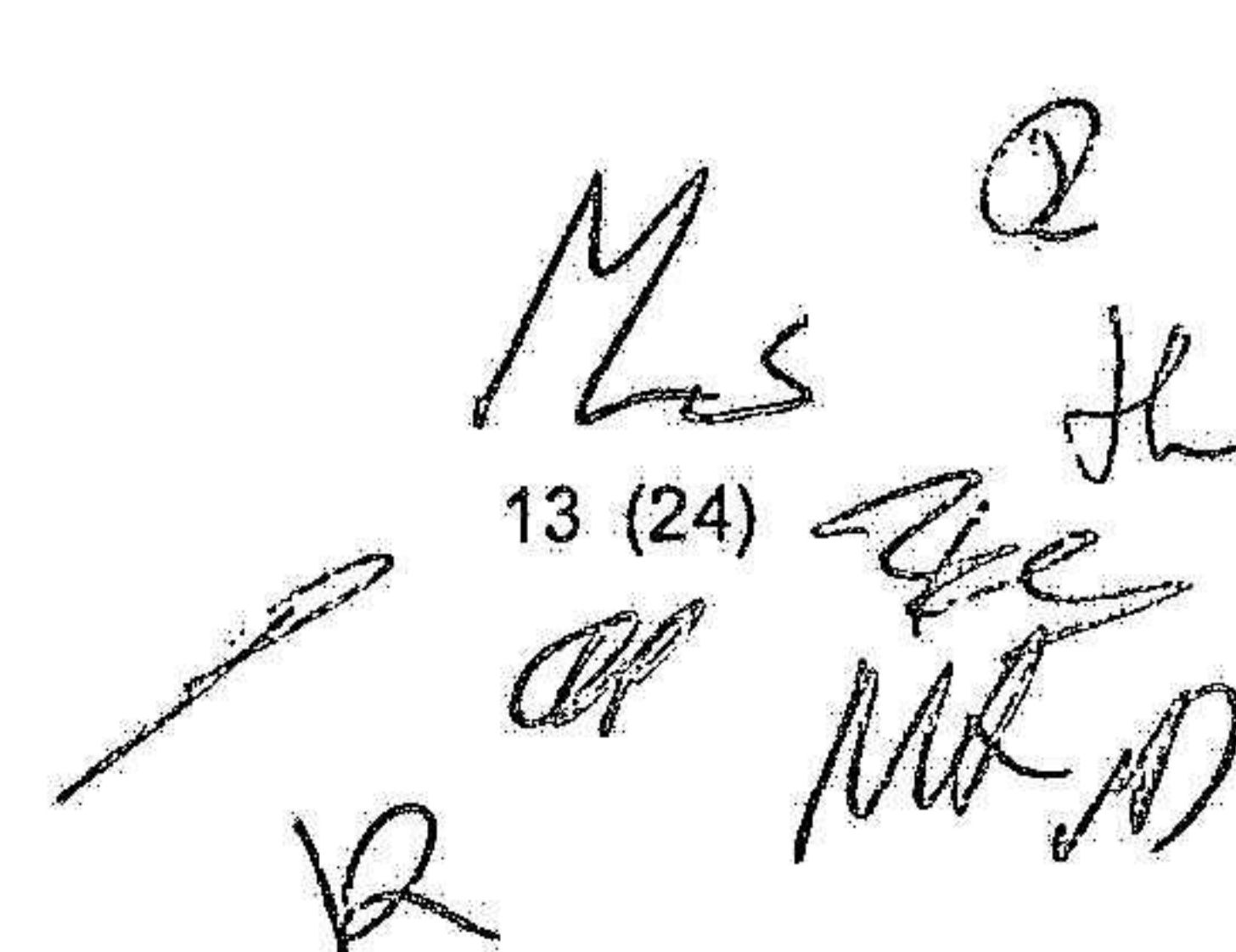
Reservfond

Balanserat
resultat

Årets
resultat

Totalt

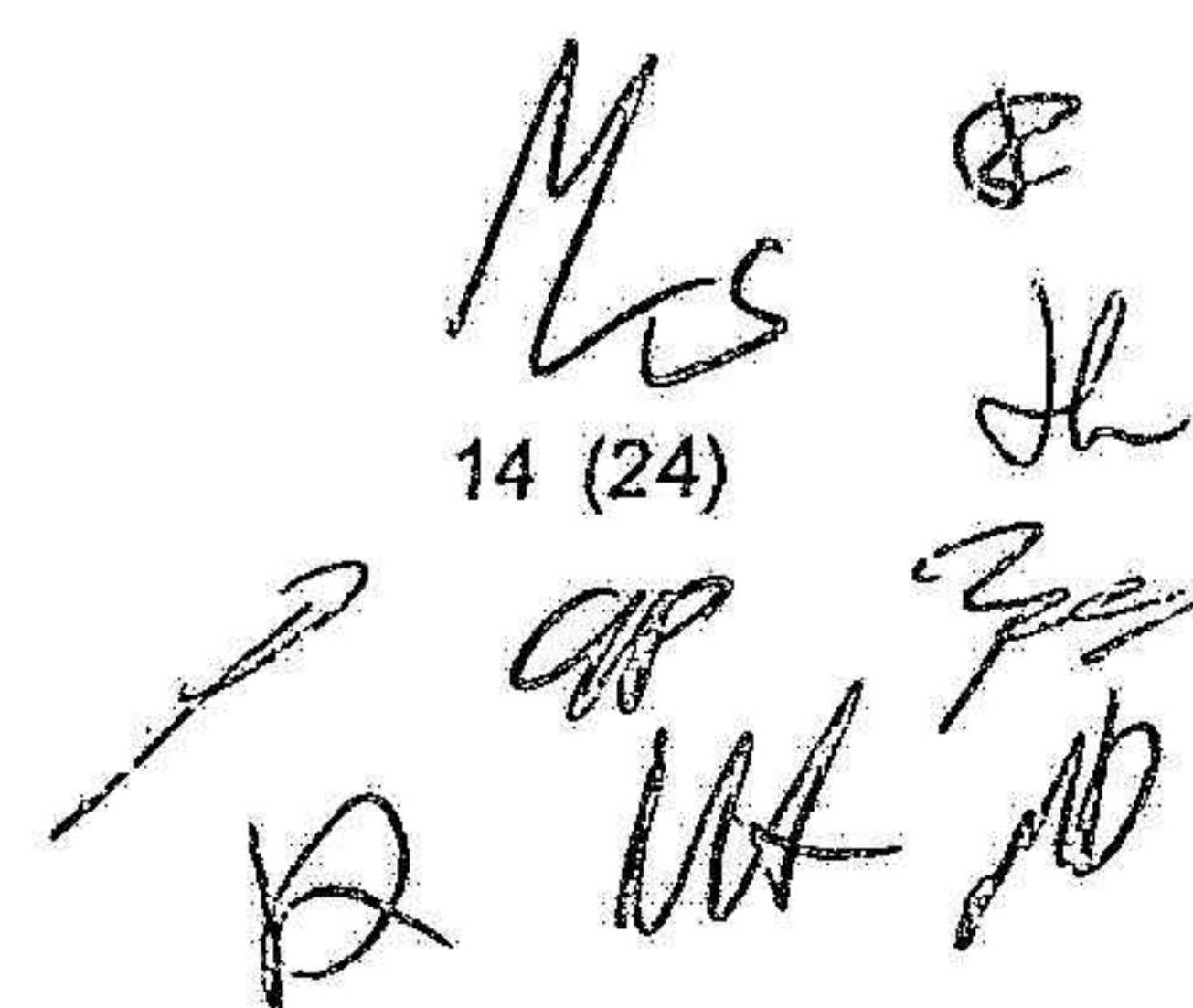
Ingående balans 2021-01-01	150	30	47 707	1	47 888
Omföring resultat föregående år	0	0	1	-1	0
Årets resultat	0	0	0	337	337
Utgående balans 2021-12-31	150	30	47 708	337	48 225
Omföring resultat föregående år	0	0	337	-337	0
Årets resultat	0	0	0	29 359	29 359
Utgående balans 2022-12-31	150	30	48 045	29 358	77 583


 13 (24)

Moderföretagets kassaflödesanalys

tkr	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	17 075	-1 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	259	295
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier	0	-72
	<u>17 334</u>	<u>-1 715</u>
Betald inkomstskatt	-533	-2 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>16 801</u>	<u>-4 195</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	59 311	-173 982
Förändring av rörelseskulder	-61 429	191 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>14 683</u>	<u>13 568</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-403	-367
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	72
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-15 880	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-16 283</u>	<u>-295</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Erhållen utdelning	20 203	163
Amortering av skuld	-20 000	0
Erhållna/lämnade koncernbidrag	14 686	2 781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>14 889</u>	<u>2 944</u>
Årets kassaflöde	13 289	16 217
Likvida medel vid årets början	23 035	6 818
Likvida medel vid årets slut	36 323	23 035

2023052016735



 14 (24)

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 skatteskuld och eget kapital.

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

Intäktsredovisning

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

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

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

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

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

Låneutgifter

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

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

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

I koncernen finns endast operationella leasingavtal.

Ersättningar till anställda

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

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

Omräkning av poster i utländsk valuta

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

Skatt

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån 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 återföringsker 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 lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

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

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

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

Ms
16 (24)
ao NR
12

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 ARL, K3-regelverket.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	132 811	129 563	0	0
Hysesintäkter lokaler	189 065	176 122	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	5 775	5 528	0	0
Övrigt	18 857	23 725	0	0
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	19 054	17 100
	346 508	334 938	19 054	17 100

Hysesintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Öhrlings PwC AB	460	484	204	160
Revisionsuppdraget	211	28	167	28
Övrig rådgivning	671	512	371	188

MS R Jh
17 (24)
K

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	
	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
<i>Lokaler</i>		
Inom 1 år	226 296	179 996
Senare än 2 år men inom 5 år	419 232	78 815
Senare än 5 år	1 946	3 458
	647 474	262 269

	Koncernen	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<i>Bostäder</i>	1 456	124 272
<i>Garage och p-platser</i>	885	5 741

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

	2022		2021	
	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

	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
<i>Moderföretaget</i>	7 174	3 626 (1 522)	6 224	3 944 (1 809)
<i>Dotterföretag</i>	2 436	1 505 (611)	2 329	1 216 (397)
Koncernen totalt	9 610	5 131 (2 133)	8 553	5 160 (2 206)

Av moderföretagets pensionskostnader avser 325 (f.å. 309) gruppen styrelse och VD.

Av koncernens pensionskostnader avser 325 (f.å. 309) gruppen styrelse och VD.

Ms
18 (24)
12
AP
MC
JH

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

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 768	5 406	1 761	4 463
Dotterföretag	0	2 436	0	2 329
Koncernen totalt	1 768	7 842	1 761	6 792

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	
	2022	2021	2022	2021
Andel av årets totala försäljning till andra företag inom koncernen	6%	6%	100%	100%
Belopp	21 369	19 501	19 054	17 100

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag			7 593	3 941
Övriga ränteintäkter	74	84	0	0
	74	84	7 593	3 941

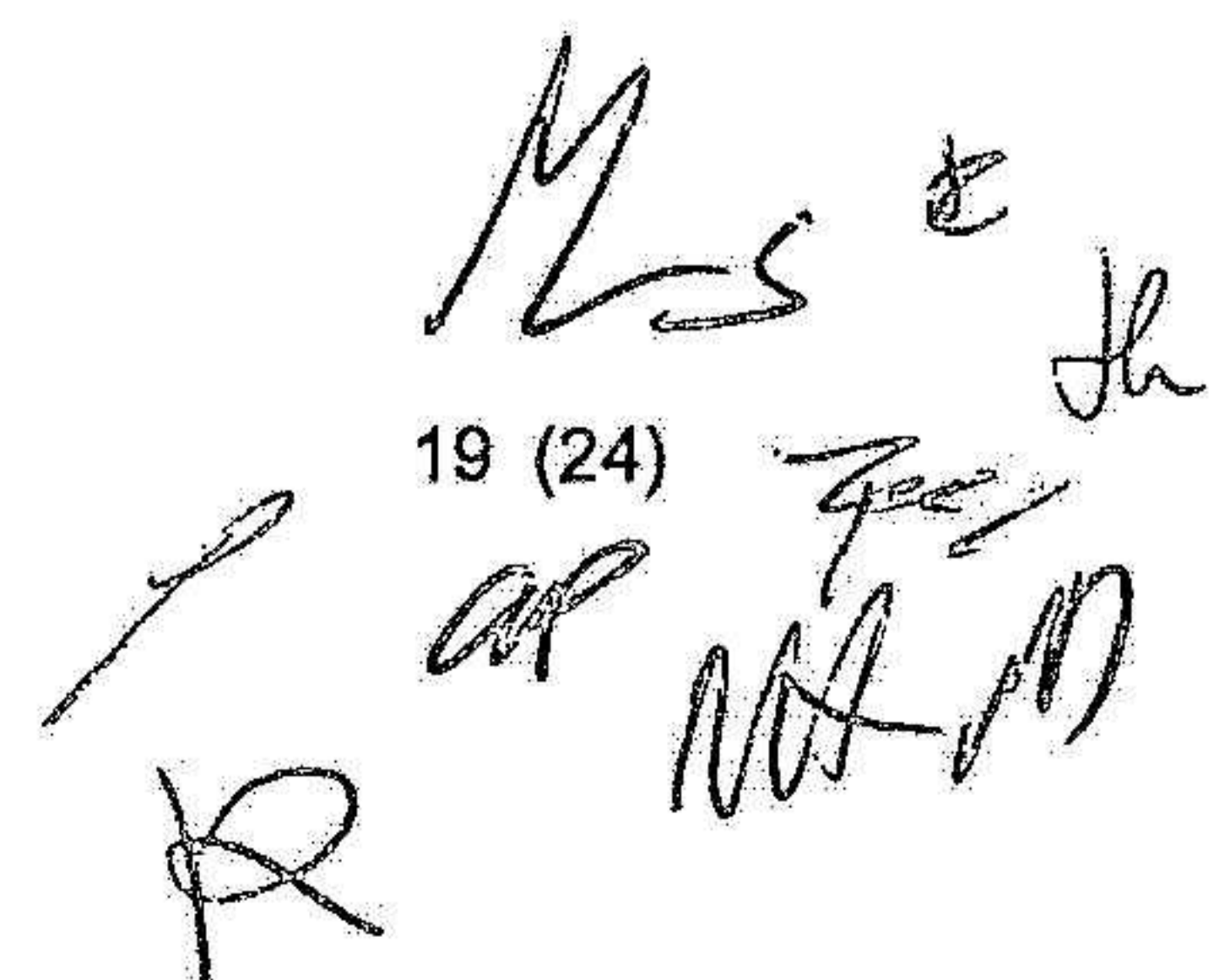
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag			8 191	4 029
Övriga räntekostnader	30 209	24 113	3 539	1 770
Borgensavgift till Österåkers kommun	9 912	10 090	840	840
	40 121	34 203	12 570	6 639

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	22 686	2 781
Ger koncernbidrag	-8 000	0
	14 686	2 781

0419167905205



 Ms & Jh
 19 (24)
 AP
 [Other initials]

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	5 229	1 354	2 398	506
Justering avseende tidigare år	72	268	4	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 157	3 041	0	0
Summa redovisad skatt	10 459	4 662	2 402	506
Genomsnittlig effektiv skattesats	42,7%	4,6%	7,6%	60,1%
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	24 500	101 415	31 761	842
Skatt på redovisat resultat enl gällande skattesats (20,6%)	5 047	20 891	6 543	173
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar	18 997	17 633		
Skattemässiga avskrivningar	-18 996	-18 335		
Schablonintäkt periodiseringsfond	21	19		
Förändring nedskrivning	-1 414	5 655		
Skattemässig vinst såld anläggning	138	138		
Direktavdrag på aktiverat underhåll	-2 253	-5 892		
Utrangering del av anläggning	436	744		
Reaförlust försäljning anläggning	-1 269	-20 395		
Aktieutdelning	0	0	-4 162	-34
Övriga ej avdragsgilla kostnader	422	189	17	52
Utnyttjat underskottsavdrag	-593	-47		
Ej avdragsgilla räntor	592	342		313
Underskott i bolag	4 100	593		
Justering avs tidigare år	72	284	4	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	-266		0
Förändring uppskjuten skattefordran / skatteskuld	5 157	3 109		
Redovisad skatt	10 459	4 662	2 402	505
Effektiv skattesats	42,7%	4,6%	7,6%	60,0%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran
Skatteeffekt av de temporära skillnaderna.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	38	49
Summa uppskjutna skattefordringar	38	49

Specifikation av förändringen av uppskjuten skattefordran.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49	44
Förändring	-11	5
Utgående redovisat värde	38	49

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld
Skatteeffekt av de temporära skillnaderna.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	11 593	6 446
Skattemässig förändring periodiseringsfonder	4 252	4 252
Summa uppskjuten skatteskuld	15 845	10 698

Specifikation av förändringen av uppskjuten skatteskuld.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 445	3 369
Förändring	5 148	3 076
Utgående redovisat värde	11 593	6 445

MS @ Jh
20 (24)
A

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 838 143	3 889 474
Årets anskaffningar	2 194	11 822
Försäljningar/utrangeringar	-45 653	-149 936
Överfört från pågående nyanläggningar	608 802	86 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 403 485	3 838 143
Ingående avskrivningar	-1 330 430	-1 295 172
Försäljningar/utrangeringar	21 173	52 712
Årets avskrivningar	-90 916	-87 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 400 173	-1 330 430
Ingående uppskrivningar	11 933	11 933
Årets förändring	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 933	11 933
Ingående nedskrivningar	-27 452	0
Årets förändring	4 963	-27 452
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 489	-27 452
Utgående redovisat värde	2 992 756	2 492 194
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde	2 992 756	2 492 194
Verkligt värde	4 458 521	4 097 209

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 schabloniserat värde för värdering.

Not 11 Markanläggningar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 401	69 401
Överfört från pågående nyanläggningar	242	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 643	69 401
Ingående avskrivningar	-3 255	-1 833
Årets avskrivningar	-1 424	-1 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 679	-3 255
Utgående redovisat värde	64 964	66 146

MS & Jh
21 (24)
UP MB MB
PR

2023062916743

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 456	23 932	2 342	2 130
Årets anskaffningar	3 383	3 706	403	367
Försäljningar/utrangeringar	0	-182	0	-155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 839	27 456	2 745	2 342
Ingående avskrivningar	-14 561	-13 908	-1 629	-1 489
Försäljningar/utrangeringar	0	153	0	155
Årets avskrivningar	-810	-806	-259	-295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 371	-14 561	-1 888	-1 629
Utgående redovisat värde	15 469	12 896	856	713

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	636 733	472 238
Årets anskaffningar	154 810	251 278
Försäljningar/utrangeringar	-10 434	0
Överfört till byggnader	-608 802	-86 783
Överfört till markanläggning	-242	0
Utgående redovisat värde	172 065	636 733

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 171	294 171
Aktieägartillskott	15 880	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 051	294 171

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	
	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80
Utgående redovisat värde	80	80

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	0	0	0	0
Förutbetalda driftskostnader	564	98	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	0	27	1 826
Övriga förutbetalda kostnader	1 852	4 104	0	0
	2 416	4 202	27	1 826

Ms
22 (24)
af MF MD

Not 18 Avsättningar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>		
Belopp vid årets ingång	1 270	1 380
Under året i anspråktaga belopp	-83	-110
	<u>1 187</u>	<u>1 270</u>

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 030 242	881 039	150 000	0
Utnyttjad checkkredit	0	30 011		
	<u>1 030 242</u>	<u>911 050</u>	<u>150 000</u>	<u>0</u>
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 846 019	1 950 385	70 000	240 000
	<u>1 846 019</u>	<u>1 950 385</u>	<u>70 000</u>	<u>240 000</u>
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	953	1 065	671	846
Upplupna sociala avgifter	238	240	176	180
Upplupna räntekostnader	2 935	2 722	40	10
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	3	1 056	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	49 921	13 726	0	0
Övrigt	4 417	3 861	941	1 211
	<u>58 467</u>	<u>22 670</u>	<u>1 828</u>	<u>2 247</u>

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	136 648	136 648
	<u>136 648</u>	<u>136 648</u>

Not 22 Eventualförpliktelser

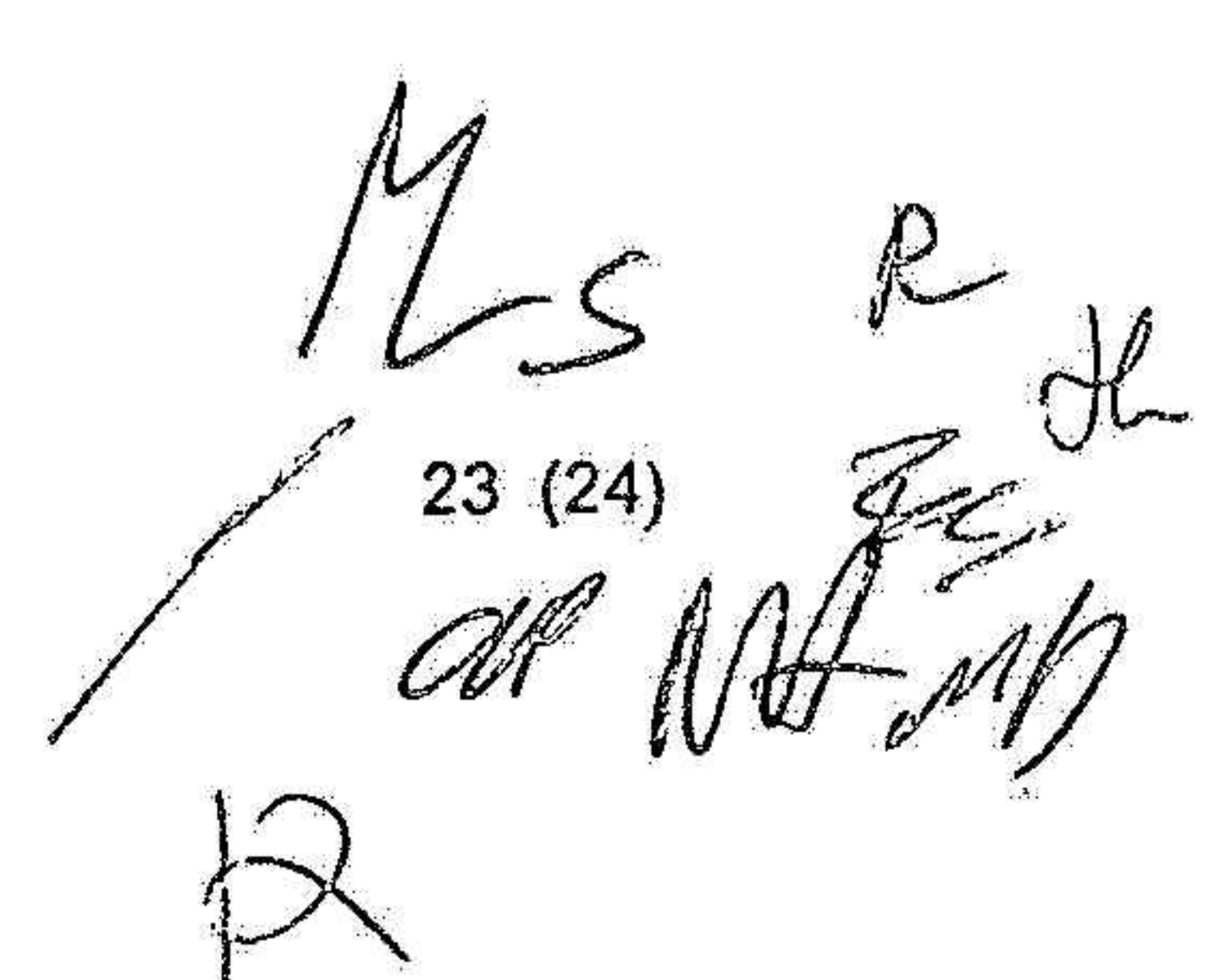
	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Fastigo	171	154	125	106
	<u>171</u>	<u>154</u>	<u>125</u>	<u>106</u>

Garantibeloppet är framräknat av Fastigo.

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

Not 23 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassamedel	27 200	14 766	36 323	23 034
Tillgodohavande på koncernkonto	36 323	23 034	0	0
	<u>63 523</u>	<u>37 800</u>	<u>36 323</u>	<u>23 034</u>



 Ms R
 23 (24)
 or NH MB
 R

Not 24 Antal aktier

150 aktier á 1 000 kronor,

Not 25 Väsentliga händelser efter balansdagen

Armada Blåljusfastigheter AB har den 13 januari 2023 upplösts och gått upp i moderbolaget AB Åkers Kanal.

Den 1 februari 2023 förvärvades fastigheten Berga 6:35 av dotterbolaget BV Fastighet 6:35 AB. Samma dag förvärvade sedan Nystad Österåker Skolfastigheter AB dotterbolaget.

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 finansisella 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 5/4 2023

Sören Karlsson
Ordförande

Magnus Hultgren
1:e vice ordförande

Anders Pettersson
2:e vice ordförande

Björn Molin

Isabelle Ankarfjärd Jäger

Mattias Katvas
ersättare till
Rosita Olsson-Palmberg

Bengt Svensson

Pontus Löfstrand

Mikael Dahlberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

MS

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 2022.

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 2022 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 2022 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.

Västerås den 11 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor