20250624263382

Årsredovisning
Armada Kommunfastigheter AB

Org.nr 556791-2596

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg
Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11/6 2025.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Åkersberga den 11/6 2025

Kent Gullberg

20250624263 83

Årsredovisning
Armada Kommunfastigheter AB

Org.nr 556791-2596

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Armada Kommunfastigheter AB
556791-2596

20250624263384

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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.

✔ Signerat 2025-04-09 11:32:49 UTC Oneflow ID 10397348 Page 1 / 17

20250624263B5

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
Året har präglats av att tidigare års höga inflationstakt åter gått ner till en mer önskvärd nivå kring 2 %. Dessvärre tar det längre tid för räntorna att gå ned trots Sveriges Riksbanks sänkningar av styrräntan. Bolaget får vänja sig vid en högre räntenivå än vad som gällde före 2022. Som ett led i detta togs under året ett styrelsebeslut att omdisponera en del av låneportföljen till räntederivat. Detta gjorde att de finansiella kostnaderna blev lägre än vad som befarats året innan.

Planerade underhållsåtgärder har genomförts enligt plan. På Österskärsskolan och Tråsättraskolan har fönster bytts ut. Flertalet brandlarm har helt eller delvis bytts ut bland annat i Berga gymnastiksal (Österåkers Gymnasium), på Skånsta gruppbostad samt i en av Akers Friskolas byggnader. På förskolan Kantarellen har det skett ett fasadbyte. En hiss i Skärgårdstadsskolan har renoverats. Utomhus har delar av belysningen vid Alceahuset bytts ut. Tråsättrapannan har fått en ny styrenhet för dess drift.

I delen av Österåkers gymnasium som kallas "Hästskon" fortsätter arbetet med den omfattande renoveringen som påbörjades under 2023. I år har vindarna sanerats och taken har bytts ut.

Den gamla fjärrvärmepannan på Solskiftet har utrangerats ur anläggningsregistret då fjärrvärmenätet i området numera ingår i E.ON´s fjärrvärmenät. I januari 2025 förvärvade Solör BioEnergi Österåkers fjärrvärmenät. Bokfört restvärde var 11,9 mkr som belastar årets resultat.

Under året har förskolefastigheten Åkers Åsättra 1:98 sålts och gav en bokföringsmässig vinst på 2,7 mkr. Även paviljongerna på Berga 11:1 har sålts och bortforslats då det tillfälliga bygglovet gått ut. Försäljningen gav en bokföringsmässig vinst på 113 tkr med hänsyn tagit till nedskrivning på 2,8 mkr.

Bolaget har ingen egen personal anställd för fastighetsskötsel.

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter
Hyresintäkterna har under året uppgått till 206 217 tkr (195 683 tkr). Det blir 1 439 kr/kvm jämfört med 1 367 kr/kvm föregående år.

Finansförvaltning
Finansnettot är -39 941 tkr (-34 615 tkr) med en genomsnittlig upplåningsränta hos banken på 2,57 % (2,05 %). Amortering av lån har skett med 20,3 mkr.

Resultat och ställning
Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 1 972 tkr (28 073 tkr).

Under året har utrangeringar skett till ett belopp av 12 886 tkr. Här ingår utrangeringen av Solskiftespannan samt utrangering vid byte av fönster och tak.

De totala underhållskostnaderna var högre i år; 16 284 tkr (15 567 tkr). Den kostnadsförda underhållskostnaden blev 114 kr/kvm i år mot föregående år 109 kr/kvm. Driftkostnaden har minskat; 425 kr/kvm mot föregående år 434 kr/kvm bl a till följd av färre vattenskador och få kostnader för upprustning av skyddsrum. Kostnaden för el har ökat med 5,8 kr/kvm jmf med föregående år, kostnaderna för fjärrvärme har minskat 1,2 kr/kvm, vattenkostnaderna har ökat med 8,0 kr/kvm jämfört med föregående år och sophämtning har ökat med 1,0 kr/kvm.

✔ Signerat 2025-04-09 11:32:49 UTC Oneflow ID 10397348 Page 2 / 17

20250624263B6

De externa lånen uppgår till 1 426 mkr (1 446 mkr). Bolaget har amorterat 20,3 mkr. Räntekostnaderna för banklånen uppgick till 36,6 mkr (29,7 mkr), en ökning med 23 %. Andelen rörliga lån är 13 %, (5 %).

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 ökat med 0,2 % jämfört med fg år, värmeförbrukningen har ökat med 2,8 % jämfört med fg år och vattenförbrukningen har minskat med 0,8 % jämfört med fg år.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiell risk
Med en låneportfölj på 1 426 mkr är höjda räntor en stor risk. För att öka finansiell stabilitet mellan åren och förutsägbarhet är endast 13 % (5 %) av lånen rörliga. Andelen rörlig del har ökats på medvetet för att undvika att binda en stor del i det nya höga ränteläget som Sverige haft under 2024. Räntan började sänkas under sommaren 2024 som sedan följdes av ytterligare sänkningar under höst/vinter. Armada har som mål att minska låneportföljen, detta skall ske genom passande försäljningar. Räntekostnaderna bedöms öka under 2025, då äldre lån med bunden ränta under 1 %, förfaller och skall bindas om.

Flerårsöversikt*	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning (tkr)	206 217	201 180	174 220	160 750
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 972	28 073	-68	-2 820
Rörelsemarginal (%)	20,3%	31,2%	13,1%	10,5%
Avkastning på eget kapital (%)	1,4%	17,4%	-0,1%	-2,0%
Avkastning på totalt kapital (%)	2,38%	3,71%	1,30%	0,98%
Balansomslutning (tkr)	1 839 254	1 701 933	1 752 282	1 717 300
Soliditet (%)	7,9%	9,5%	7,7%	8,1%

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	145 936 437
Årets förlust	-682 617
	145 253 820
disponeras så att	
i ny räkning överföres	145 253 820
	145 253 820

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:32:49 UTC **Oneflow ID** 10397348 **Page** 3 / 17

20250624263387

Armada Kommunfastigheter AB
556791-2596

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	1,3,5		
Hyresintäkter		206 217	195 683
Övriga rörelseintäkter		0	5 497
		206 217	**201 180**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-60 874	-62 046
Underhåll		-16 284	-15 567
Fastighetsskatt		-1 433	-1 433
Avskrivningar		-64 937	-64 764
		-143 528	**-143 809**
Bruttoresultat		**62 690**	**57 371**
Administrations- och försäljningskostnader	2,5	-10 725	-11 668
Försäljning av fastigheter/utrangering av komponent		-10 052	16 984
Rörelseresultat		**41 913**	**62 687**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 776	527
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-41 717	-35 142
		-39 941	**-34 615**
Resultat efter finansiella poster		**1 972**	**28 073**
Bokslutsdispositioner	8		
Erhållna koncernbidrag		1 510	0
Resultat före skatt		**3 482**	**28 073**
Skatt på årets resultat	9	-4 165	-1 058
Årets resultat		**-683**	**27 015**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:32:49 UTC **Oneflow ID** 10397348 **Page** 4 / 17

20250624263888

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	1 506 986	1 567 884
Markanläggningar	11	61 902	63 303
Pågående nyanläggningar	12	14 682	12 797
		1 583 569	**1 643 983**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13,14	65	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
		105	**90**
Summa anläggningstillgångar		**1 583 675**	**1 644 073**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 248	2 307
Fordringar hos koncernföretag		248 188	46 945
Aktuell skattefordran		0	712
Övriga fordringar		5 244	6 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	898	1 329
		255 579	**57 860**
Kassa och bank	20	0	0
Summa omsättningstillgångar		**255 579**	**57 860**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 839 254**	**1 701 933**

✔ Signerat 2025-04-09 11:32:49 UTC

20250624263B9

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	175	175
		175	**175**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		145 936	133 921
Årets resultat		-683	27 015
		145 253	**160 936**
Summa eget kapital		**145 428**	**161 111**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond 2020		1 106	1 106
		1 106	**1 106**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	11 580	8 904
		11 580	**8 904**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	387 000	822 793
		387 000	**822 793**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 039 547	624 088
Leverantörsskulder		15 155	14 611
Skatteskuld		777	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	238 661	69 318
		1 294 139	**708 018**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 839 254**	**1 701 933**

Förändring av eget kapital

		Fritt eget kapital		
	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	175	139 292	-5 371	134 096
Överföring resultat föregående år		-5 371	5 371	0
Årets resultat		0	27 015	27 015
Utgående balans 2023-12-31	**175**	**133 921**	**27 015**	**161 111**
Överföring resultat föregående år		27 015	-27 015	0
Lämnad utdelning		-15 000	0	-15 000
Årets resultat		0	-683	-683
Utgående balans 2024-12-31	**175**	**145 936**	**-683**	**145 428**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:32:49 UTC **Oneflow ID** 10397348 **Page** 6 / 17

20250624263390

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	20		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 972	28 073
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		64 937	64 764
Avsättning		2 676	760
Utrangering		12 886	953
Vinst/förlust vid försäljning av fastighet		-2 835	0
		79 637	**94 550**
Betald inkomstskatt		-3 388	-1 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**76 249**	**93 492**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-197 719	-26 702
Förändring av rörelseskulder		169 885	-58 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**48 415**	**8 665**
Investeringsverksamheten			
Lämnade kapitaltillskott		-15	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-18 607	-29 994
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		4 032	41 099
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-14 590**	**11 105**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		1 510	0
Utbetalning aktieutdelning		-15 000	0
Amortering av lån		-20 335	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-33 825**	**-20 000**
Årets kassaflöde		**0**	**-229**
Likvida medel vid årets början		**0**	**229**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:32:49 UTC **Oneflow ID** 10397348 **Page** 7 / 17

20250624263391

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.

Koncerntillhörighet
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.

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

Ersättning i form av ränta 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 hänför sig. 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 lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

✔ Signerat 2025-04-09 11:32:49 UTC Oneflow ID 10397348 Page 8 / 17

20250624263 92

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 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.

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.

✔ Signerat 2025-04-09 11:32:49 UTC

20250624263 93

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 ÅRL, K3-regelverket.

Eventuella händelser efter balansdagen
Redovisas i not med hänvisning till ÅRL, K3-regelverket.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter bostäder	1 442	1 377
Hyresintäkter lokaler	204 765	194 296
Hyresintäkter garage och p-platser	10	10
Övrigt	0	5 497
Summa	**206 217**	**201 180**

Hyresintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

	2024	2023
Revisionsuppdraget	87	80
Övrig rådgivning	0	68
	87	**148**

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Lokaler		
Ska betalas inom 1 år	207 242	205 026
Ska betalas inom 2-5 år	39 991	203 195
Ska betalas senare än 5 år	2	0

	2024		2023	
	Antal kontrakt	Kontrakts-värde	Antal kontrakt	Kontrakts-värde
Bostäder	21	1 442	21	1 377
Garage och p-platser	1	10,0	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 ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månders uppsägningstid.

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

✔ Signerat 2025-04-09 11:32:49 UTC Oneflow ID 10397348 Page 10 / 17

20250624263394

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	10%	15%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	1%	1%

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	1 749	499
Övriga ränteintäkter	27	28
	1 776	**527**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	36 653	30 008
Borgensavgifter	5 064	5 134
	41 717	**35 142**

Not 8 Bokslutsdispositioner

Erhållet koncernbidrag	1 510	0
	1 510	**0**

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	1 787	298
Justering avseende tidigare år	-298	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 676	760
Summa redovisad skatt	**4 165**	**1 058**

Redovisat resultat före skatt	**3 482**	**28 073**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	717	5 783
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar	13 378	13 157
Skattemässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar	-14 278	-14 062
Återläggning av utrangeringskostnad / Utrangering av anläggning	2 655	196
Bokföringsmässing vinst försåld anläggning	-584	0
Återföring skattemässig avskrivning såld fastighet	294	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1	199
Icke avdragsgill ränta enl begränsningsregeln	1 342	298
Schablonintäkt på periodiseringsfond	6	4
Utnyttjat underskottsavdrag	-1 738	-1 582
Ej skattepliktiga intäkter	-6	-3 695
Justering avseende tidigare år	-298	0
Effekt av förändring i skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning	2 676	760
Redovisad skatt	**4 165**	**1 058**
Effektiv skattesats	120%	4%

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	11 580	8 904
Summa uppskjutna skatteskulder	**11 580**	**8 904**

✔ Signerat 2025-04-09 11:32:49 UTC

20250624263395

Not 10 Byggnader och tomtmark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 430 219	2 455 868
Årets anskaffningar	0	1 250
Försäljningar/utrangeringar	-32 877	-64 995
Överfört från pågående nyanläggningar	16 722	38 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 414 064**	**2 430 219**
Ingående avskrivningar	-862 335	-821 960
Försäljningar/utrangeringar	16 003	22 966
Återförda nedskrivningar / Nedskrivningar	2 795	-895
Årets avskrivningar	-63 542	-62 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-907 079**	**-862 335**
Utgående redovisat värde	**1 506 986**	**1 567 884**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2022-12-31
Redovisat värde	1 506 986	1 567 884
Verkligt värde	2 317 555	2 125 593

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 402	69 402
Överfört från pågående nyanläggningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**69 402**	**69 402**
Ingående avskrivningar	-6 100	-4 678
Årets avskrivningar	-1 401	-1 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 500**	**-6 100**
Utgående redovisat värde	**61 902**	**63 303**

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 797	22 147
Investeringar	18 607	28 744
Överfört till byggnader	-16 722	-38 095
Utgående redovisat värde	**14 682**	**12 797**

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	75
Årets försäljningar	0	-25
Givna aktieägartillskott	15	0
Utgående anskaffningsvärden	**65**	**50**

✔ Signerat 2025-04-09 11:32:49 UTC Oneflow ID 10397348 Page 12 / 17

20250624263396

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	35	21	-1
559322-7928 Fastighet 1:98 AB	100%	250	30	14	-1
			65		

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

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Andelar i HBV, Husbyggnadsvaror Förening	40	40
Utgående redovisat värde	**40**	**40**

Not 16 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	387 000	822 793
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	0	0
Summa långfristiga skulder	**387 000**	**822 793**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	21	21
Övrigt	877	1 308
	898	**1 329**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3 304	2 757
Förutbetalda hyresintäkter	229 944	61 215
Övrigt	5 412	5 346
	238 661	**69 318**

Not 19 Ställda säkerheter

Avseende skuld till kreditinstitut:	2024-12-31	2023-12-31
Kommunal borgen	1 426 547	1 446 882
	1 426 547	**1 446 882**

Not 20 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	2024	2023
Kassamedel	0	0
	0	**0**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:32:49 UTC **Oneflow ID** 10397348 **Page** 13 / 17

20250624263397

Not 21 Antal aktier

	Kvotvärde	*Antal*
Aktier	1	175 000

Not 22 Väsentliga händelser efter balansdagen
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Österåker den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kent Gullberg
Ordförande

Richard Sundberg
1:e vice ordförande

Anders Pettersson
2:e vice ordförande

Celine Alfredsson

Isabelle Ankarfjärd Jäger

Magnus Hultgren

Dan Jonsson

Benny Hansen

Göran Westrin

Mikael Dahlberg
Verkställande direktör

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

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:32:49 UTC **Oneflow ID** 10397348 **Page** 14 / 17

20250624263 98

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-09 11:32:49 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE CHRISTINA ANNELI ELLINGSEN

Helene Ellingsen

Director

Leveranskanal: E-post

ARMADA KOMMUNFASTIGHETER AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-07 12:15:18 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL LENNART DAHLBERG

Mikael Dahlberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-07 15:14:13 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Sune Göran Gullberg

Kent Gullberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-07 05:54:09 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD BOTVID SUNDBERG

Richard Sundberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-04 19:05:02 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS PETTERSSON

Anders Pettersson

Leveranskanal: E-post

20250624263399

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-05 10:41:50 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ISABELLE ANKARFJÄRD JÄGER

Isabelle Ankarfjärd Jäger

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-09 07:03:25 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CELINE ALFREDSSON

Celine Alfredsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-08 09:54:26 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS HULTGREN

Magnus Hultgren

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-07 17:44:48 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAN PETER JONSSON

Dan Jonsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-04 16:45:22 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Benny Hansen

Benny Hansen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-04 17:19:25 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN WESTRIN

Göran Westrin

Leveranskanal: E-post

Granskare

Tina Sallmander

Leveranskanal: E-post

20250624264400

20250624264401

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 2024.

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 2024 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.

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 2024 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.

20250624264O2

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 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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-09 11:32:01 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE CHRISTINA ANNELI ELLINGSEN

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20250624264O3

Årsredovisning och koncernredovisning Armada Fastighets AB

Org.nr 556120-8249

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Armada Fastighets AB
556120-8249

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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).

✔ Signerat 2025-04-09 11.41.16 UTC Oneflow ID 10397331 Page 1 / 27

Förvaltningsberättelse

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

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 25 333 tkr (27 113 tkr). Resultat före skatt uppgick till 9 531 tkr (1 425 tkr). Intäkterna härrör till 99 % 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 403 641 tkr (387 416 tkr)
Resultat före skatt uppgick till 30 323 tkr (-71 214 tkr)

Enligt Österåkers kommuns ägardirektiv ska Armadakoncernen ge en avkastning på totalt kapital på 3 % samt uppnå en soliditet på 6 %. För år 2024 blev avkastningen 3,2 % på totalt kapital (-0,2 %) och soliditeten 9,4 % (9,3 %). Balansomslutningen har ökat, detta till följd av annan periodiserad förskottsavisering.

Koncernen har upphandlat en ny driftentreprenör som började i februari 2025. Under året har nytt fastighetssystem implementerats som ökar säkerheten vid inloggning för hyresgäster, större delen av informationen går elektroniskt och orderhanteringen från felanmälan ligger i bolagets egna system och har numera egen full kontroll på datan.

Under året har utrangeringar skett med ett belopp på 12,9 mkr. Här ingår utrangeringen av Solskiftespannan i Armada Kommunfastigheter AB då fjärrvärmenätet i området numera ingår i Eons fjärrvärmenät. I januari 2025 förvärvade Solör BioEnergi Österåkers fjärrvärmenät. Det har skett utrangering vid utbyten av komponenter såsom fönster och tak.

I februari avyttrades förskolefastigheten Åkers-Åsättra 1:98. Affären gav en vinst på 2,7 mkr. Armada Kommunfastigheter AB hade paviljonger som stod vakanta och tidigare hyrdes av kommunen på Berga 11:1. Dessa har under året avyttrats och gav en vinst på 113 tkr med hänsyn tagen till tidigare nedskrivning på 2,8 mkr.

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Driftkostnaderna inkl. administration i relation till kvadratmeter har ökat jämfört med föregående år till 570 kr/kvm (558 kr/kvm). Administrationskostnaderna har ökat, det beror bl a på högre pensionskostnader, 127 kr/kvm (122 kr/kvm). Den huvudsakliga anledningen till de ökade driftkostnaderna jmf med föregående år är en följd av ökade vattenkostnader och allmän ökad kostnadsbild, 443 kr/kvm (436 kr/kvm). Omfattande renoveringar av badrum och kök efter större vattenskador har aktiverats i enlighet med tillämpad redovisningsprincip. Underhållskostnaden för koncernen är i år något lägre än föregående år 122 kr/kvm (128 kr/kvm).

Under året har en solcellsanläggning monterats på Norrgårdsvägen 3. Detta är ett led i att minska det fossila användandet och att bidra till ett mer hållbar miljö.

I bolaget Armada Kommunfastigheter AB, som bl. a. innefattar koncernens förskole- och skolfastigheter har underhållsåtgärder genomförts enligt plan. På Österskärsskolan och Tråsättraskolan har fönster bytts ut. Flertalet brandlarm har helt eller delvis bytts ut bland annat i Berga gymnastiksal (Österåkers gymnasium), på Skånsta gruppbostad samt i en av Akers Friskolas byggnader. På förskolan Kantarellen har det skett ett fasadbyte. En hiss i Skärgårdstadsskolan har renoverats. Utomhus har det skett ett byte av belysning vid Alceahuset. Tråsättrapannan har fått en ny styrenhet för dess drift.

I delen av Österåkers gymnasium som kallas "Hästskon" fortsätter arbetet med den omfattande renovering som påbörjades under 2023. I år har vindarna sanerats och taken har bytts ut.

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

På fastigheten Berga 11:71 har fönster bytts. Dränering har skett runt gaveln på fastigheten 11:67, samtidigt byttes delar av kulvertledningen ut. Asfaltering har skett på parkeringsytorna på fastigheten Tuna 11:34, 11:110. RCO/taggsystem har installerats till kretsloppscentralen på Tuna 3:84. Detta för att förhindra att obehöriga kastar sitt avfall i centralen. 3 hissar har i fastigheten Berga 6:320 blivit renoverade och ombyggda. Instickskorten i hissarnas nödtelefoner har ersatts för att matcha 4G då de äldre nätet släcks ned. I trygghetsboendet Berga 6:222 har ventilationsfläkten i gemensamhetslokalen bytts ut och det har skett en uppfräschning av utemiljön. Målning, både inomhus i trapphus och målaning av fasad och runt fönster, har skett vid flera fastigheter.

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. Ljuskällor har delvis bytts ut på flera bostadsfastigheter.Möten har hållits med hyresgäster tillsammans med kommunrepresentanter och lokal polis.

I fiberbolaget Österåkers Stadsnät AB fortsätter arbetet med fiberdragning till Brännbacken som planeras bli ett växande företagsområde, arbetet påbörjades under våren 2022 och beräknades bli klart under 2023, det har dock blivit försenat och beräknas slutföras under våren 2025. Ett tiotal mobilmaster har anslutits under året. Fiber har anslutits till Ljusterös färjeläger på båda sidor för deras nya hybridfärja.

Bolaget har ramupphandlat nya entreprenörer för entreprenadutföranden samt ett serviceavtal. Fler projekt har slutförts. Totalt har projekt för 45 mkr avslutats och förts över till anläggningsregistret.

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Finansförvaltning

Koncernen

Koncernens utestående lån till kreditinstitut har minskat och var på balansdagen 2 718 710 tkr (2 790 819 tkr). Amortering har skett med 72,1 mkr. Detta till följd av ett positivt kassaflöde samt en lägre investeringstakt. Den genomsnittliga räntesatsen på bankräntorna var på bokslutsdagen 2,45 % (1,95 %), dvs bankräntekostnaderna har ökat med 22,6 %. Samtliga av koncernens lån har kommunal borgen som säkerhet. Borgensavgiften ligger på 0,35 %.

Balansomslutningen har under året ökat till 3 347 811 tkr (3 228 961 tkr). Detta till följd av annan periodiserad förskottsavisering. Nettoomsättningen har ökat till 403 641 tkr (387 416 tkr). Ökningen beror på den höga inflationen som avspeglas hyresintäkterna där hyreshöjningen baseras på kpi och hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen Region Stockholm och det nya KO-avtalet för Österåkers Stadsnät AB.

Driftnettot för hela koncernen har ökat till 979 kr/kvm (917 kr/kvm). Framförallt högre intäkter har medfört ett högre driftnetto. Det är viktigt när koncernen är högt belånad, att ha ett positivt kassaflöde.

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

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Med en lånevolym på 2 718 710 tkr är räntekostnaderna och förändringen av ränteläget väsentligt för koncernens resultat. Andelen rörligt lån är 7 % (15 %). Under året har Armadakoncernen valt att omdisponera del av låneportföljen till räntederivat. Detta gjorde att räntekostnaderna totalt sett blev lägre än vad som befarats året innan. En översyn av fastighetsportföljen har under året genomförts i syfte att identifiera fastigheter som på sikt kan vara lämpliga framtida avyttringsobjekt, bland annat för att finansiera eventrullt kommande nyproduktion utan att behöva utöka lånevolymen i allt för stor utsträckning. Volymen i låneportföljen har stor påverkan på koncernens resultaträkning och för varje procentenhet som räntan går upp ökar koncernens räntekostnader ca med 27 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. trepartsöverrenskommelsen var framtagen av Sveriges Allmänytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen inför förhandlingarna av 2023-års bostadshyror. Dock fanns det vissa meningsskiljaktigheter mellan parterna avseende modellens användning, vilket framkom under förhandlingarna och det är inte helt löst än.

För Armada Bostäder AB:s del slutade förhandlingarna med Hyresgästföreningen Region Stockholm i en överenskommelse om en höjning av bostadshyrorna med 69,2 kr/kvm med begränsningen att högsta hyreshöjningen per lägenhet är 5,99 % från 1 jan 2025. Förhandlingen föregående år, d.v.s. för år 2024-års bostadshyror slutade i en överenskommen ökning 5,5 % för hyror under 1 499 kr/kvm, 4,9 % för hyror mellan 1 500 kr/kvm och 1 620 kr/kvm och 3,5 % för hyror över 1 620 kr/kvm.

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 25,9 mkr (9,6 mkr) inte avdragsgilla och skatteffekten blir ca 5,3 mkr (2,0 mkr).

Förbrukningsavgifterna är av väsentlighet för ett fastighetsbolag och här är trenderna i elmarknaden väldigt viktiga. Armadakoncernen har en aktiv elportföljförvaltning och tar hjälp av Ensotech Energy Sourcing Technology Sweden AB för förvaltningen av elportföljen. Genom att terminsäkra på Nasdaq undviks toppar, dvs att tvingas köpa in el till höga spotpriser. Terminerna löper i nuläget fram till och med år 2027 och portföljen är säkrad till ett genomsnitt till 93 % för 2025, samt 59 % för 2026 och 22 % för 2027.

Väsentlig icke finansiell information

Miljö

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

I år nåddes inte målet för varken Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB. För Armada Bostäder AB så har förbrukningen av värme ökat med 1,3 %. Förbrukning av fastighetsel har minskat med 1,0 % och förbrukning av vatten har ökat med 2,7 %.

För Armada Kommunfastigheter ökade förbrukningen av fastighetsel minskade med 0,2 % och förbrukningen av värme ökade med 2,8 %. Vattenförbrukningen har minskat med 0,8 %.

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 2024 varit ca fyra till sex år. Bostadskön har under året innefattat ca 21 234 köande kunder (fg år 4 400). Den stora ökningen beror på att Armada Bostäder AB har tagit bort den administrativa avgiften för att så i kö, samt att medsökande ges en egen plats i kln. Tidigare har enbart huvudsökande räknats in. 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 omflyttningsfekvens inom bolagets bostadsbestånd.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Flerårsöversikt koncernen	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning (tkr)	403 641	387 416	346 508	334 939
Resultat efter finansiella poster (tkr)	30 323	-71 214	24 500	101 415
Rörelsemarginal (%)	25,3%	-2,7%	18,6%	40,5%
Avkastning på eget kapital (%)	9,6%	-23,7%	3,9%	28,1%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,2%	-0,2%	1,9%	4,1%
Direktavkastning på det bokförda fastighetsvärdet	8,9%	8,1%	5,9%	6,5%
Balansomslutning (tkr)	3 347 811	3 228 961	3 357 344	3 301 458
Soliditet (%)	9,4%	9,3%	10,7%	10,4%
Antal anställda	13	13	13	13

Flerårsöversikt Moderföretaget	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning (tkr)	25 333	27 113	19 054	17 100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 531	1 425	17 075	-1 938
Rörelsemarginal (%)	17,9%	30,9%	9,7%	3,5%
Avkastning på totalt kapital (%)	3,9%	3,4%	1,2%	0,5%
Balansomslutning (tkr)	1 009 951	819 868	774 590	825 890
Soliditet (%)	8,5%	9,5%	10,0%	5,8%
Antal anställda	8	8	9	9

Definitioner

Rörelsemarginal
Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

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

Avkastning på eget kapital
Resultatet efter finanisella poster i relation till eget kapital.

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultatet plus finansiella intäkter i relation till det totala kapitalet (balansomslutningen).

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

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	77 506 501
Årets resultat	8 661 982
	86 168 483

i sin helhet överförs i ny räkning.

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Koncernens resultaträkning

tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1,3	403 270	375 592
Övriga rörelseintäkter		371	11 824
Intäkter		**403 641**	**387 416**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-114 355	-112 697
Underhåll		-31 465	-33 156
Fastighetsskatt		-5 234	-4 686
Avskrivningar		-106 897	-228 077
Rörelsekostnader		**-257 951**	**-378 616**
Bruttoresultat		**145 690**	**8 800**
Administrations- och försäljningskostnader	2,4	-32 679	-31 521
Försäljning av fastigheter, inventarier och utrangering av komponent		-10 870	12 215
Rörelseresultat		**102 141**	**-10 506**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 612	3 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-76 430	-64 449
		-71 818	**-60 708**
Resultat efter finansiella poster		**30 323**	**-71 214**
Resultat före skatt		**30 323**	**-71 214**
Skatt på årets resultat	9	-14 646	12 435
Årets resultat		**15 677**	**-58 779**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 820 854	2 870 264
Markanläggningar	11	62 131	63 537
Inventarier, verktyg och installationer	12	20 286	17 816
Pågående nyanläggningar	13	53 118	77 833
		2 956 389	**3 029 450**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	80	80
Uppskjuten skattefordran	9	20 103	20 344
		20 183	**20 424**
Summa anläggningstillgångar		**2 976 572**	**3 049 874**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 454	5 568
Skattefordran		0	0
Övriga fordringar		13 028	7 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 397	2 047
		21 879	**15 519**
Kassa och bank	23	349 360	163 568
Summa omsättningstillgångar		**371 239**	**179 087**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 347 811**	**3 228 961**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Koncernens balansräkning

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		150	150
Annat eget kapital inklusive årets resultat		315 655	299 979
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**315 805**	**300 129**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	1 215	1 200
Uppskjuten skatteskuld	9	14 733	10 470
		15 948	**11 670**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	957 207	1 509 156
		957 207	**1 509 156**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 761 503	1 281 663
Leverantörsskulder		25 639	24 476
Aktuell skatteskuld		2 574	0
Övriga skulder		1 828	7 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	267 308	94 094
		2 058 851	**1 408 006**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 347 811**	**3 228 961**

Rapport över förändring av koncernens eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt eget kapital	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	150	358 725	358 875
Förändring av bundna reserver pga sänkt skatt		32	32
Årets resultat		-58 779	-58 779
Utgående balans 2023-12-31	**150**	**299 979**	**300 129**
Årets resultat		15 676	15 676
Utgående balans 2024-12-31	**150**	**315 655**	**315 805**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	30 323	-71 214
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar, ned- och uppskrivningar	106 897	228 077
Realisationsresultat vid försäljning samt utrangering av inventarier	10 869	5 726
Förändring bundna reserver pga sänkt skattesats	0	32
Avsättningar	15	3 462
	148 104	**166 083**
Betald inkomstskatt	-11 838	18 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**136 266**	**184 288**
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-6 360	25 813
Förändring av rörelseskulder	172 459	17 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**302 365**	**227 241**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 737	-59 069
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	4 032	41 099
Förändring finansiella anläggningstillgångar	241	-23 784
Landsbygdsstöd	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-44 464**	**-41 754**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-72 109	-85 442
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-72 109**	**-85 442**
Årets kassaflöde	**185 792**	**100 046**
Likvida medel vid årets början	**163 568**	**63 523**
Likvida medel vid årets slut	**349 360**	**163 568**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Moderföretagets resultaträkning

tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1,5	25 333	27 113
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	4	-12 816	-12 230
Övriga externa kostnader	2	-7 489	-6 187
Avskrivningar	12	-498	-307
Bruttoresultat		**4 530**	**8 389**
Rörelseresultat		**4 530**	**8 389**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		15 000	431
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	19 943	18 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-29 941	-26 100
Räntenetto		**-9 998**	**-7 395**
Resultat efter finansiella poster		**9 531**	**1 425**
Koncernbidrag	8	0	0
Resultat före skatt		**9 531**	**1 425**
Skatt på årets resultat	9	-869	-1 321
Årets resultat		**8 662**	**104**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 539	1 307
		1 539	**1 307**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14,15	318 388	310 051
		318 388	**310 051**
Summa anläggningstillgångar		**319 927**	**311 358**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		75	0
Fordringar hos koncernföretag		337 049	344 718
Skattefordran		2 311	0
Övriga fordringar		879	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		387	382
		340 700	**345 139**
Kassa och bank	23	349 324	163 371
Summa omsättningstillgångar		**690 024**	**508 510**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 009 951**	**819 868**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 150 aktier à 1000 kronor		150	150
Reservfond		30	30
		180	**180**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		77 507	77 403
Årets resultat		8 662	104
		86 169	**77 507**
Summa eget kapital		**86 349**	**77 687**
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		110 000	110 000
		110 000	**110 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60 000	70 000
Leverantörsskulder		550	763
Skulder till koncernföretag		750 254	555 804
Skatteskulder		0	316
Övriga skulder		81	2 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 718	3 281
		813 602	**632 181**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 009 951**	**819 868**

Förändring av eget kapital

Moderföretaget	*Bundet eget kapital*		*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	**Reservfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Ingående balans 2023-01-01	150	30	48 045	29 358	77 583
Omföring resultat föregående år	0	0	29 359	-29 359	0
Årets resultat	0	0	0	104	104
Utgående balans 2023-12-31	**150**	**30**	**77 404**	**103**	**77 687**
Omföring resultat föregående år	0	0	104	-104	0
Årets resultat	0	0		8 662	8 662
Utgående balans 2024-12-31	**150**	**30**	**77 508**	**8 662**	**86 349**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Moderföretagets kassaflödesanalys

tkr	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 531	1 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	498	307
Realisationsresultat vid försäljning av inventarier	0	0
	10 029	**1 732**
Betald inkomstskatt	-3 496	-1 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**6 533**	**-44**
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-8 250	81 790
Förändring av rörelseskulder	191 737	85 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**190 020**	**167 375**
Investeringsverksamheten		
Lämnat aktieägartillskott	-8 337	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-731	-758
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-9 068**	**-758**
Finansieringsverksamheten		
Erhållen utdelning	15 000	431
Amortering av skuld	-10 000	-40 000
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**5 000**	**-39 570**
Årets kassaflöde	**185 952**	**127 047**
Likvida medel vid årets början	**163 371**	**36 324**
Likvida medel vid årets slut	**349 324**	**163 371**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

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.

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

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

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

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

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

Leasingavtal
Koncernen som leasetagare
Koncernen är leastagare 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).

✔ Signerat 2025-04-09 11:41:16 UTC Oneflow ID 10397331 Page 15 / 27

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

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

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

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

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

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

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

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

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 ÅRL, K3-regelverket.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter bostäder	140 095	139 054	0	0
Hyresintäkter lokaler	230 052	212 266	0	0
Hyresintäkter garage och p-platser	5 422	6 387	0	0
Övrigt	28 072	29 709	333	1 000
Förvaltningsintäkter koncernbolag	0	0	25 000	26 112
	403 641	**387 416**	**25 333**	**27 112**

Not 2 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Revisionsuppdraget	524	484	265	250
Övrig rådgivning	70	253	45	170
	594	**737**	**310**	**420**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Not 3 Operationella leasingavtal

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

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

	Koncernen	
	2024	**2023**
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Lokaler		
Inom 1 år	233 083	230 193
Senare än 2 år men inom 5 år	71 108	241 536
Senare än 5 år	3 102	612
	307 293	**472 341**

	Koncernen	
	Antal kontrakt	**Kontrakts-värde**
Bostäder	1 474	139 647
Garage och p-platser	763	5 444

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 månders uppsägningstid.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	**2024**		**2023**	
	Antal anställda	**Varav män**	**Antal anställda**	**Varav män**
Moderföretaget	8	25%	8	25%
Dotterföretag	5	40%	5	40%
Koncernen totalt	**13**	**31%**	**13**	**31%**

Löner och andra ersättningar	**2024**		**2023**	
	Löner och andra ersättningar	**Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)**	**Löner och andra ersättningar**	**Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)**
Moderföretaget	7 044	6 105 (3 126)	7 175	5 499 (3 347)
Dotterföretag	3 065	2 757 (1 465)	2 731	2 268 (1 138)
Koncernen totalt	**10 109**	**8 862** **(5 370)**	**9 906**	**7 767** **(4 485)**

Av moderföretagets pensionskostnader avser 345 (331) gruppen styrelse och VD.
Av koncernens pensionskostnader avser 345 (331) gruppen styrelse och VD.

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC **Oneflow ID** 10397331 **Page** 18 / 27

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

	2024		2023	
	Styrelse och VD	**Övriga anställda**	**Styrelse och VD**	**Övriga anställda**
Moderföretaget	1 882	5 162	1 848	5 327
Dotterföretag	0	3 065	0	2 731
Koncernen totalt	**1 882**	**8 227**	**1 848**	**8 058**

Inget tantiem har utbetalats i år eller förra året.
Andelen kvinnor i ledande befattning är 67% (67%)
Andelen kvinnor i moderbolagets styrelse är 22% (25%).

Not 5 Försäljning mellan koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Andel av årets totala försäljning till andra företag inom koncernen	6%	7%	99%	96%
Belopp	27 627	28 184	25 000	26 113

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter från koncernföretag			15 510	15 174
Övriga ränteintäkter	4 612	3 741	4 432	3 532
	4 612	**3 741**	**19 942**	**18 705**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader till koncernföretag			22 962	19 350
Övriga räntekostnader	66 661	54 382	6 349	5 979
Borgensavgift till Österåkers kommun	9 768	10 068	630	770
	76 430	**64 449**	**29 941**	**26 100**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2024	**2023**
Erhållet koncernbidrag	10 500	0
Lämnat koncernbidrag	-10 500	0
	0	**0**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	10 440	13 259	869	1 321
Justering avseende tidigare år	-298	-13	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avs. temporära skillnad	4 504	-25 681	0	0
Summa redovisad skatt	**14 646**	**-12 435**	**869**	**1 321**
Genomsnittlig effektiv skattesats	**48,3%**	**-**	**9,1%**	**92,7%**
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	**30 323**	**-71 214**	**9 531**	**1 425**
Skatt på redovisat resultat enl gällande skattesats 20,6%	6 247	-14 670	1 963	294
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar	21 782	21 519	0	0
Skattemässiga avskrivningar	-22 708	-22 042	0	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	41	9	0	0
Förändring nedskrivning	0	26 246	0	0
Skattemässigt resultat såld anläggning	294	138	0	0
Bokföringsmässigt resultat såld anläggning	-584	0	0	0
Utrangering del av anläggning	2 824	196	0	0
Koncernmässig avskrivning förvärv	138	0	0	0
Rearesultat försäljning anläggning	0	-3 695	0	0
Aktieutdelning	0	0	-3 090	-89
Övriga ej avdragsgilla kostnader	433	463	353	186
Utnyttjat underskottsavdrag	-1 738	-1 582	0	0
Ej avdragsgilla räntor	5 330	4 015	1 643	930
Underskott i bolag	0	5	0	0
Justering avs tidigare år	-298	-13	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	-30	-27	0	0
Förändring uppskjuten skattefordran / skatteskuld	2 918	-22 995	0	0
Redovisad skatt	**14 646**	**-12 435**	**869**	**1 321**
Effektiv skattesats	48,3%	-	9,1%	92,7%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Uppskjuten skatteeffekt nedskrivning byggnader	20 103	20 344
Summa uppskjuten skattefordran	**20 103**	**20 344**

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	11 580	8 904
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	3 153	1 566
Summa uppskjuten skatteskuld	**14 733**	**10 470**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	4 476 093	4 403 485
Årets anskaffningar	0	1 250
Försäljningar/utrangeringar	-34 230	-77 436
Överfört från pågående nyanläggningar	69 791	148 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 511 654**	**4 476 093**
Ingående avskrivningar	-1 472 634	-1 400 173
Försäljningar/utrangeringar	16 538	30 637
Årets avskrivningar	-104 304	-103 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 560 400**	**-1 472 634**
Ingående uppskrivningar	11 933	11 933
Årets förändring	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**11 933**	**11 933**
Ingående nedskrivningar	-145 130	-22 489
Årets förändring	2 795	-122 641
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-142 335**	**-145 130**
Utgående redovisat värde	**2 820 854**	**2 870 263**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	**2023-12-31**
Redovisat värde	2 820 854	2 870 264
Verkligt värde	4 594 540	4 398 927

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

Not 11 Markanläggningar

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	69 643	69 643
Överfört från pågående nyanläggningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**69 643**	**69 643**
Ingående avskrivningar	-6 106	-4 679
Årets avskrivningar	-1 406	-1 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 512**	**-6 106**
Utgående redovisat värde	**62 131**	**63 537**

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	34 096	30 839	3 502	2 745
Årets anskaffningar	3 663	3 258	731	758
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37 760**	**34 096**	**4 233**	**3 502**
Ingående avskrivningar	-16 280	-15 371	-2 196	-1 889
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-1 194	-909	-498	-307
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 474**	**-16 280**	**-2 694**	**-2 196**
Utgående redovisat värde	**20 286**	**17 816**	**1 539**	**1 306**

Not 13 Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	77 833	172 065
Årets anskaffningar	45 075	54 561
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Överfört till byggnader	-69 790	-148 793
Överfört till markanläggning	0	0
Utgående redovisat värde	**53 118**	**77 833**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	310 051	310 051
Aktieägartillskott	8 337	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**318 388**	**310 051**

Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	**Org.nr.**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Armada Bostäder AB	556374-9539	175 000	184 304
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
			318 388

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

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	80	80
Utgående redovisat värde	**80**	**80**

✔ Signerat 2025-04-09 11:41:16 UTC

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	46	271	0	0
Förutbetalda driftskostnader	88	86	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	0	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 264	1 690	387	382
	1 397	**2 047**	**387**	**382**

Not 18 Avsättningar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	1 200	1 187
Under året i anspråktagna belopp	15	13
	1 215	**1 200**

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

Not 19 Långfristiga skulder och kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom 1 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	957 207	1 281 663	60 000	70 000
Utnyttjad checkkredit	0	0	0	0
	957 207	**1 281 663**	**60 000**	**70 000**
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 761 503	1 509 156	110 000	110 000
	1 761 503	**1 509 156**	**110 000**	**110 000**

Inga skulder förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	1 295	1 213	948	916
Upplupna sociala avgifter	859	258	187	182
Upplupna räntekostnader	5 505	6 264	-84	1 223
Upplupna kostnader avseende fjärrvärme, el och vatten	0	0	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	246 263	75 635	0	0
Övrigt	13 385	10 724	1 666	961
	267 308	**94 094**	**2 718**	**3 281**

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Avseende skuld till kreditinstitut:				
Kommunal borgen	2 718 710	2 790 819	170 000	180 000
	2 718 710	**2 790 819**	**170 000**	**180 000**

Not 22 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser				
Fastigo	192	178	131	130
	192	**178**	**131**	**130**

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

✔ Signerat 2025-04-09 11:41:16 UTC

Not 23 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Kassamedel	37	197	349 324	163 371
Tillgodohavande på koncernkonto	349 324	163 371	0	0
	349 360	**163 568**	**349 324**	**163 371**

Österåker den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kent Gullberg
Ordförande

Richard Sundberg
1:e vice ordförande

Anders Pettersson
2:e vice ordförande

Isabelle Ankarfjärd Jäger

Celine Alfredsson

Magnus Hultgren

Dan Jonsson

Benny Hansen

Göran Westrin

Mikael Dahlberg
Verkställande direktör

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

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

✔ **Signerat** 2025-04-09 11:41:16 UTC

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2025-04-09 11:41:16 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat fran Svenskt BankID: HELENE CHRISTINA ANNELI ELLINGSEN

Helene Ellingsen

Director

Leveranskanal: E-post

ARMADA FASTIGHETS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2025-04-07 12:16:08 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL LENNART DAHLBERG

Michael Dahlberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2025-04-07 15:13:44 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Sune Göran Gullberg

Kent Gullberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2025-04-07 05:53:28 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD BOTVID SUNDBERG

Richard Sundberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2025-04-04 19:06:55 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS PETTERSSON

Anders Pettersson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-05 10:38:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ISABELLE ANKARFJÄRD JÄGER

Isabelle Ankarfjärd Jäger

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 07:03:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CELINE ALFREDSSON

Celine Alfredsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 09:52:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS HULTGREN

Magnus Hultgren

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 17:46:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAN PETER JONSSON

Dan Jonsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 16:46:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Benny Hansen

Benny Hansen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 17:36:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN WESTRIN

Göran Westrin

Leveranskanal: E-post

Granskare

Tina Sallmander

Leveranskanal: E-post

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 2024.

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 2024 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2025-04-09 11:40:37 UTC*

Undertecknare Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE CHRISTINA ANNELI ELLINGSEN

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post