ank=20220627:20220628074000

Årsredovisning
Armada Kommunfastigheter AB

Org.nr 556791-2596

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg
Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31/5 2022.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Åkersberga den 31/5 2022

Sören Karlsson

ank=20220628074031

Årsredovisning
Armada Kommunfastigheter AB

Org.nr 556791-2596

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Armada Kommunfastigheter AB
556791-2596

ank=20220627;20220628074O2

Årsredovisning

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

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	11

Styrelsens säte: Österåker
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusental kronor.

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.

ank=20220628;20220628074O3

Verksamheten under räkenskapsåret

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

Det pågår en utredning om var solcellsanläggningar passar bäst i fastighetsbeståndet med hänsyn till fastighetens placering, hållfasthet på taken och verksamhet i fastigheten.

I Alceahuset har ombyggnation på plan 4 färdigställts till Österåkers kommun för att uppnå mer ändamålsenliga lokaler till deras verksamhet. På parkeringsplatsen bakom Alceahuset har 50 laddstolpar installerats. Bolaget erhöll 720 tkr i stöd av Naturvårdsverket för detta projekt. I bottenvåningen har ombyggnation skett för att anpassa en tidigare vakant lokal till öppna förskolan som ska bedrivas i Österåkers kommuns regi.

Byggnationen av Multiarenan har under året fortskridit enligt plan. Fasaden har under året klätts med träpanel och invändigt så har installationer i fläktrum, ställverk och undercentraler i princip färdigställts. Arbeten med ytskikt, montage av specifik utrustning samt golvläggning har påbörjats under året och kommer färdigställas under första halvåret 2022.

Bolaget har ingen egen personal anställd för fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

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

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter
Hyresintäkterna har under året uppgått till 159 190 tkr (155 739 tkr). Det blir 1 170 kr/kvm jämfört med 1 144 kr/kvm föregående år.

Finansförvaltning
Finansnettot är -19 649 tkr (-19 929 tkr) med en genomsnittlig upplåningsränta hos banken på 1,03 % (1,15 %).

Resultat och ställning
Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -2 820 tkr (10 057 tkr).

Vindkraftverket i Rättvik har skrivits ned med 6 863 tkr för att matcha värdet på marknaden. Försäljningsavtal har skivits med Dala Vind AB. Ägarskiftet har skett den 1 januari 2022.

De totala underhållskostnaderna ökade och var i år 14 315 tkr (12 330 tkr). Underhållskostnaden blev därmed 105 kr/kvm mot föregående år 91 kr/kvm. Driftkostnaden har ökat; 406 kr/kvm mot föregående år 398 kr/kvm. Kostnaden för el har ökat med 15,34 kr/kvm jmf med föregående år, vatten- och avlopp har minskat med 50 öre/kvm jämfört med föregående år och sophämtning har minskat med 31 öre/kvm.

De externa lånen uppgår till 1 366 mkr. Räntekostnaderna uppgick till 14,1 mkr. Andelen rörliga lån är 4%, (7%).

ank=20220627;20220628074044

Miljö
Bostadspaviljongerna ligger utanför miljöredovisningen och är ej inkluderad i energibokslutet. Anledningen till att man valt att inte redovisa bostadsmodulerna är att dessa saknar permanent bygglov. Förbrukningen av el har minskat med 2,4 % medan värmeförbrukningen är oförändrat i jämförelse med föregående år.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Finansiell risk
Med en låneportfölj på 1 366 mkr finns alltid risk för räntehöjningar. För att öka finansiell stabilitet mellan åren och förutsägbarhet är endast 4% av lånen rörliga. Skulle lånen som förfaller under 2022 omförhandlas till 1 %-enhet högre ränta motsvarar det 1,4 mkr i ökade räntekostnader.

Flerårsöversikt*	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning (tkr)	160 750	158 073	152 405	143 153
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 820	10 057	-1 286	-8 731
Rörelsemarginal (%)	10,5%	19,0%	14,7%	10,2%
Avkastning på eget kapital (%)	-2,0%	7,1%	-1,0%	7,0%
Avkastning på totalt kapital (%)	0,98%	1,94%	1,51%	1,0%
Balansomslutning (tkr)	1 717 300	1 577 312	1 524 170	1 526 374
Soliditet (%)	8,1%	8,9%	8,9%	8,2%

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
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	140 785 323
Årets resultat	-1 492 695
	139 292 628

i sin helhet överföres i ny räkning.

ank=20220627:20220628074405

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1,3	159 190	155 739
Övriga rörelseintäkter		1 560	2 333
		160 750	**158 073**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-55 205	-54 213
Underhåll		-14 315	-12 330
Fastighetsskatt		-1 389	-1 360
Avskrivningar		-62 278	-53 145
		-133 186	**-121 048**
Bruttoresultat		**27 564**	**37 024**
Administrations- och försäljningskostnader	2,5	-8 740	-8 175
Försäljning av fastigheter/utrangering av komponent		-1 996	1 138
Rörelseresultat		**16 829**	**29 987**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2	576
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-19 651	-20 506
		-19 649	**-19 929**
Resultat efter finansiella poster		**-2 820**	**10 057**
Bokslutsdispositioner	8		
Avsättning till periodiseringsfond		1 294	-2 400
Erhållna koncernbidrag		0	0
Resultat före skatt		**-1 526**	**7 657**
Skatt på årets resultat	9	33	-1 609
Årets resultat		**-1 493**	**6 048**

ank=20220628074056;20220627

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	1 259 861	1 274 054
Markanläggningar	11	66 146	67 568
Pågående nyanläggningar	12	355 565	198 095
		1 681 572	**1 539 716**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13,20	75	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
		115	**40**
Summa anläggningstillgångar		**1 681 687**	**1 539 756**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 149	648
Fordringar hos koncernföretag	14	20	0
Aktuell skattefordran		1 061	641
Övriga fordringar		29 102	33 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 277	2 854
		35 608	**37 551**
Kassa och bank	18	5	5
Summa omsättningstillgångar		**35 613**	**37 556**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 717 300**	**1 577 312**

ank=20220627-20220628074407

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	175	175
Uppskrivningsfond		0	0
		175	**175**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		140 785	134 737
Årets resultat		-1 493	6 048
		139 292	**140 785**
Summa eget kapital		**139 467**	**140 960**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond 2020	8	1 106	2 400
		1 106	**2 400**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	2 841	3 151
		2 841	**3 151**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	914 254	1 152 254
		914 254	**1 152 254**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	452 628	214 628
Leverantörsskulder		34 966	39 096
Skulder till koncernföretag		167 274	20 115
Övriga skulder		0	278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 764	4 430
		659 632	**278 547**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 717 300**	**1 577 312**

Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	175	1 278	123 212	10 556	135 221
Överföring resultat föregående år	0	0	10 556	-10 556	0
Fusion av dotter- samt koncernbolag	0	0	969	0	969
Upplösning uppskrivningsfond	0	-1 278	0	0	-1 278
Årets resultat	0	0	0	6 048	6 048
Utgående balans 2020-12-31	**175**	**0**	**134 737**	**6 048**	**140 960**
Överföring resultat föregående år	0	0	6 048	-6 048	0
Årets resultat	0	0	0	-1 493	-1 493
Utgående balans 2021-12-31	**175**	**0**	**140 785**	**-1 493**	**139 467**

ank=20220627:20220628074O8

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	18		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 820	10 057
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		62 278	53 145
Avsättning		-17	1 199
Utrangering		1 996	3 759
Vinst/förlust vid försäljning av fastighet		0	-4 404
		61 437	**63 756**
Betald inkomstskatt		-260	-1 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**61 177**	**62 147**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		1 943	65 831
Förändring av rörelseskulder		143 085	43 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**206 205**	**171 782**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-75	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-206 130	-178 630
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	5 699
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		0	180
Fusion bolag		0	969
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-206 205**	**-171 782**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		0	0
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**0**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**5**	**5**
Likvida medel vid årets slut		**5**	**5**

ank=20220527;20220623074029

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.

ank=20220627;20220628074110

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.

ank=20220627:20220628074113

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

ank=20220627;20220628074312

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2021	2020
Hyresintäkter bostäder	1 286	1 273
Hyresintäkter lokaler	157 793	154 345
Hyresintäkter garage och p-platser	15	15
Övrigt	96	106
Summa	**159 190**	**155 739**

Hyresintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers / Ernst & Young	2021	2020
Revisionsuppdraget	84	75
	84	**75**

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2021	2020
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Lokaler		
Ska betalas inom 1 år	156 875	154 980
Ska betalas inom 2-5 år	45 124	152 915
Ska betalas senare än 5 år	0	0

	2021 Antal kontrakt	2021 Kontrakts-värde	2020 Antal kontrakt	2020 Kontrakts-värde
Bostäder	21	1 292	21	1 278
Garage och p-platser	1	2,6	1	2

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.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	10%	11%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	1%	1%

ank=20220527;20220628074 13

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	2	576
Övriga ränteintäkter	0	0
	2	**576**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga räntekostnader	-14 867	-15 700
Borgensavgifter	-4 784	-4 805
	-19 651	**-20 506**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	0	2 400
Återföring från periodiseringsfond	-1 294	0
	-1 294	**2 400**

Not 9 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	0	433
Justering avseende tidigare år	277	-23
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-310	1 199
Summa redovisad skatt	**-33**	**1 609**
Redovisat resultat före skatt	**-1 526**	**7 657**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-314	1 639
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar	11 415	11 373
Skattemässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar	-12 027	-11 920
Utrangering av anläggning	411	0
Nedskrivning av anläggning	1 414	0
Direktavdrag på aktiverat underhåll	-1 227	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	1	0
Utnyttjat underskottsavdrag	0	-658
Skattemässigt underskott	593	0
Ej skattepliktiga intäkter	-267	0
Justering avseende tidigare år	277	-23
Effekt av förändring i skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning	-310	1 199
Redovisad skatt	**-33**	**1 609**
Effektiv skattesats	2,2%	21,0%

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld
I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skatteskuld	2021-12-31	2020-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	3 133	3 151
Summa uppskjutna skatteskulder	**3 133**	**3 151**

ank=20220627-20220628074134

Not 10 Byggnader och tomtmark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 009 804	1 924 374
Fusion dotterbolag ingående anskaffningsvärde	0	2 803
Årets anskaffningar	1 052	
Försäljningar/utrangeringar	-4 386	-9 380
Överfört från pågående nyanläggningar	47 609	92 007
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 054 078**	**2 009 804**
Ingående avskrivningar	-735 750	-687 901
Fusion dotterbolag ingående avskrivningar	0	-542
Försäljningar/utrangeringar	2 390	4 868
Nedskrivningar	-6 863	0
Årets avskrivningar	-53 993	-52 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-794 217**	**-735 750**
Ingående uppskrivningar	0	1 278
Årets förändring	0	-1 278
Utgående ackumulerade uppskrivningar	***0***	***0***
Utgående redovisat värde	**1 259 861**	**1 274 054**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde	1 259 861	1 274 054
Verkligt värde	1 829 385	1 792 465

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 402	1 124
Överfört från pågående nyanläggningar	0	68 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**69 402**	**69 402**
Ingående avskrivningar	-1 834	-863
Årets avskrivningar	-1 422	-970
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 256**	**-1 834**
Utgående redovisat värde	**66 146**	**67 568**

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 095	182 550
Investeringar	205 078	175 830
Överfört till markanläggning	0	-68 278
Överfört till byggnader	-47 609	-92 007
Utgående redovisat värde	**355 565**	**198 095**

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	180
Årets anskaffningar	75	0
Fusion dotterbolag	0	-180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**75**	**0**

ank=20220527:20220628074l3

Not 14 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
NV Mark 2:30 AB	100%	100%	250	25
BV Fastighet 6:35 AB	100%	100%	250	25
Fastighet 1:98 AB	100%	100%	250	25
				75

Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
NV Mark 2:30 AB	559318-0549	Österåker	14	-11
BV Fastighet 6:35 AB	559314-9445	Österåker	14	-11
Fastighet 1:98 AB	559322-7928	Österåker	15	-10

I Eget kapital ingår 79,4 % av obeskattade reserver
Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	20	0
Utgående redovisat värde	**20**	**0**

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Andelar i HBV, Husbyggnadsvaror Förening	40	40
Utgående redovisat värde	**40**	**40**

Not 16 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	452 628	214 628
	452 628	**214 628**
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	914 254	1 152 254
	914 254	**1 152 254**
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	**0**
Summa långfristiga skulder	**1 366 882**	**1 366 882**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 986	1 987
Förutbetalda hyresintäkter	1 815	277
Övrigt	963	2 166
	4 764	**4 430**

Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	20	282
Övrigt	2 257	2 572
	2 277	**2 854**

Not 18 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	2021	2020
Kassamedel	5	5
	5	**5**

Not 19 Antal aktier

	2021-12-31 *Kvotvärde*	2020-12-31 *Kvotvärde*	2021-12-31 *Antal*	2020-12-31 *Antal*
Aktier	1	1	175 000	175 000
			175 000	**175 000**

Österåker den 5 april 2022

Sören Karlsson
Ordförande

Magnus Hultgren
1:e vice ordförande

Anders Pettersson
2:e vice ordförande

Björn Molin

Isabelle Ankarfjärd Jägef

Fredrik Rosengren
ersättare till
Rosita Olsson-Palmberg

Bengt Svensson

Pontus Löfstrand

Mikael Dahlberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

ank=20220627-20220628007416

ank=20220628074117

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 2021.

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 2021 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.

Övrig upplysning

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

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.

ank=20220527;20220628074418

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den 7 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

ank=20220628074319

Till årsstämman i Armada Kommunfastigheter AB
Organisationsnummer 556791-2596

Granskningsrapport för år 2021
Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2021

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.
Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

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

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

Österåker den 7/4 2022

Bengt Olin
Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor

Ann-Katrin Flodén
Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor

Årsredovisning och koncernredovisning Armada Fastighets AB

Org.nr 556120-8249

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg
Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 31/5 2022.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Akersberga den 31/5 2022

Sören Karlsson

Årsredovisning och koncernredovisning Armada Fastighets AB

Org.nr 556120-8249

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Armada Fastighets AB
556120-8249

Årsredovisning och koncernredovisning

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

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

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

Styrelsens säte: Österåker
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusental kronor (tkr).

Armada Fastighets AB
556120-8249

Förvaltningsberättelse

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

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

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

Verksamheten under räkenskapsåret
Intäkter och resultat
Moderbolaget (D.v.s. Armada Fastighets AB, även nedan benämnt bolaget)

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

Koncernen (D.v.s. Armada Fastighets AB inkl. dotterbolag, även nedan benämnt Armadakoncernen)
Koncernens intäkter uppgick till 334 939 tkr (336 464 tkr)
Resultat före skatt uppgick till 101 415 tkr (52 192 tkr)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansförvaltning

Koncernen

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

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

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

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

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Med en lånevolym på 2 861 000 tkr är räntekostnaderna och förändringen av räntenläget väsentligt för koncernens resultat. På bokslutsdagen var den genomsnittliga räntesatsen exkl. borgensavgift på hela låneportföljen 0,84 % (0,96 %). Andelen rörligt lån är 6 % (10 %). Koncernen har valt att binda flera lån när det varit gynnsamt låg ränta. Med en stor låneportfölj blir räntan viktig, om lånen som skall omförhandlas under 2022 höjs till en 1%-enhet högre ränta ger det 4,2 mkr i ökade räntekostnader.
Under 2022 avser Armada Kommunfastigheter AB ta upp ett nytt lån på ca 200 mkr för finansiering av Multiarenan.

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

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

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

Väsentlig icke finansiell information

Miljö

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

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

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

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

Övrigt

Kötiden för förmedlade bostäder i Armada Bostäder AB:s bostadskö har under år 2021 varit ca fyra till sex år. Bostadskön har under året innefattat ca 4 500 köande kunder (fg år 4 600). Kunderna kan aktivt söka lägenhet under hela dygnet via mobil eller dator på Armada Bostäder AB:s hemsida samt har möjlighet att få hjälp med bostadssökning på Armadakoncernens kontor om så önskas. Generellt har Armada Bostäder AB en relativt låg omsättning av hyreslägenheter inom bolagets bostadsbestånd.

Väsentliga händelser efter balansdagen

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

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

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

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

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

i sin helhet överförs i ny räkning.

Koncernens resultaträkning

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

Koncernens balansräkning

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

Koncernens balansräkning

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

Rapport över förändring av koncernens eget kapital

Koncernen

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

Koncernens kassaflödesanalys

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

Moderföretagets resultaträkning

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

Moderföretagets balansräkning

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	12	713	641
		713	**641**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14,15	294 171	294 171
		294 171	**294 171**
Summa anläggningstillgångar		**294 884**	**294 812**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		505 047	329 110
Skattefordran		1 099	0
Övriga fordringar		0	2 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 826	1 843
		507 972	**333 054**
Kassa och bank	23	23 034	6 818
Summa omsättningstillgångar		**531 006**	**339 871**
SUMMA TILLGÅNGAR		**825 890**	**634 683**

Moderföretagets balansräkning

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

Förändring av eget kapital

Moderföretaget	*Bundet eget kapital*		*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	**Reservfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Ingående balans 2020-01-01	150	30	43 511	4 196	47 887
Omföring resultat föregående år	0	0	4 196	-4 196	0
Årets resultat	0	0	0	1	1
Utgående balans 2020-12-31	**150**	**30**	**47 707**	**1**	**47 888**
Omföring resultat föregående år	0	0	1	-1	0
Årets resultat	0	0	0	337	337
Utgående balans 2021-12-31	**150**	**30**	**47 708**	**337**	**48 225**

Moderföretagets kassaflödesanalys

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

Tilläggsupplysningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leasingavtal
Koncernen som leasetagare
Koncernen är 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

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

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

Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser
Redovisas i not med hänvisning till ÅRL, K3-regelverket.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande.

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

Hyresintäkter hänför sig endast till hyresgäster i Sverige.

Not 2 Arvode till revisorer

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

Not 3 Operationella leasingavtal

Koncernen har ingått följande väsentliga leasingavtal vilka redovisas som operationella leasingavtal:
För övrig information: Moderföretaget erhåller förvaltningsintäkter från övriga koncernbolag. Dessa är avsedda att täcka moderbolagets kostnader för förvaltning.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

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

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

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

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2021		**2020**	
	Antal anställda	**Varav män**	**Antal anställda**	**Varav män**
Moderföretaget				
	9	33%	9	33%
Dotterföretag				
	4	25%	4	25%
Koncernen totalt	**13**	**31%**	**13**	**31%**

Löner och andra ersättningar

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

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

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

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

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

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 8 Bokslutsdispositioner

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

Not 9 Skatt på årets resultat

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

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	**101 415**	**52 192**	**842**	**425**
Skatt på redovisat resultat enl gällande skattesats (20,6% / 21,4%)	20 891	11 169	173	91
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar	17 633	18 167		
Skattemässiga avskrivningar	-18 335	-18 887		
Schablonintäkt periodisieringsfond	19	13		
Ej avdragsgill nedskrivning	5 655	-1 070		
Koncernmässig avskrivning förvärv	138	193		
Direktavdrag på aktiverat underhåll	-5 892	0		
Utrangering del av anläggning	744	0		
Rearesultat försäljning dotterbolag	-20 395	120		
Aktieutdelning	0	0	-34	-39
Övriga ej avdragsgilla kostnader	189	11	52	0
Utnyttjat underskottsavdrag	-47	-659		
Ej avdragsgilla räntor	342	728	313	372
Underskott i bolag	593	0		
Justering avs tidigare år	284	-15		
Ej skattepliktiga intäkter	-267	-2 199		
Förändring uppskjuten skattefordran / skatteskuld	3 109	1 362		
Redovisad skatt	**4 661**	**8 933**	**505**	**424**
Effektiv skattesats	4,6%	17,1%	60,0%	99,7%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran

Skatteeffekt av de temporära skillnaderna.	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning byggnad	49	44	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	**49**	**44**	**0**	**0**

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

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

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

Specifikation av förändringen av uppskjuten skatteskuld.	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	7 862	4 540	0	0
Förändring	2 836	3 322	0	0
Utgående redovisat värde	**10 698**	**7 862**	**0**	**0**

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 889 474	3 822 340	0	0
Årets anskaffningar	11 822	6 281	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-149 936	-74 512	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	86 783	135 365	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 838 143**	**3 889 474**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	-1 295 172	-1 224 219	0	0
Försäljningar/utrangeringar	52 712	16 153	0	0
Årets avskrivningar	-87 970	-87 106	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 330 430**	**-1 295 172**	**0**	**0**
Ingående uppskrivningar	11 933	13 211	0	0
Återförd uppskrivning såld mark	0	-1 278	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**11 933**	**11 933**	**0**	**0**
Ingående nedskrivningar	0	-8 000	0	0
Återförda nedskrivningar	-27 452	8 000	0	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-27 452**	**0**	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**2 492 194**	**2 606 235**	**0**	**0**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde	2 492 194	2 606 234	0	0
Verkligt värde	4 097 209	4 248 124	0	0

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

Not 11 Markanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 401	1 124	0	0
Överfört från pågående nyanläggningar	0	68 277		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**69 401**	**69 401**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	-1 833	-863	0	0
Årets avskrivningar	-1 422	-970	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 255**	**-1 833**	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**66 146**	**67 568**	**0**	**0**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 13 Pågående nyanläggningar

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

Not 14 Andelar i koncernföretag

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

Not 15 Specifikation av andelar i koncernföretag

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

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

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 18 Avsättningar

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

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

Not 19 Långfristiga skulder och kortfristiga skulder

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

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 21 Ställda säkerheter

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

Not 22 Eventualförpliktelser

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

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

Not 23 Likvida medel

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

Not 24 Antal aktier

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

Not 25 Väsentliga händelser efter balansdagen
Coronapandemin har efter balansdagen inte haft någon större påverkan på företagets verksamhet.

Not 26 Nyckeltalsdefinitioner
Rörelsemarginal
Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

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

Avkastning på eget kapital
Resultatet efter 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

Österåker den 5 april 2022

Sören Karlsson
Ordförande

Magnus Hultgren
1:e vice ordförande

Anders Pettersson
2:e vice ordförande

Björn Molin

Isabelle Ankarfjärd Jäger

Fredrik Rosenqvist
ersättare till
Rosita Olsson-Palmberg

Bengt Svensson

Pontus Löfstrand

Mikael Dahlberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Armada Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 7 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ola Salemyr
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Armada Fastighets AB
Organisationsnummer 556120-8249

Granskningsrapport för år 2021
Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2021

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.
Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

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

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

Österåker den 7/4 2022

Bengt Ohlin
Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor

Ann-Katrin Flodén
Av fullmäktige i Österåker kommun utsedd lekmannarevisor