

Styrelsen och verkställande direktören för

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	19

W
Li

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för VärmdöBostäder AB, org nr 556476-2176, får härmed avge berättelse över verksamheten för år 2015.

Bolagets verksamhet

VärmdöBostäder äger och förvaltar hyresbostäder i Gustavsberg, Hemmesta, Brunn, Stavsås och Djurö inom Värmdö kommun, samt närbutiker och andra lokaler utgörande komplement till bostadsbeståndet. Bolaget svarar för ca 12 % av antalet helårs-bostäder i kommunen.

Ägare

Företaget var t o m 30 november ett helägt dotterföretag till Kommunhuset i Värmdö AB, org nr 556736-3907. Samtliga aktier i Kommunhuset i Värmdö AB ägs av Värmdö kommun, org nr 212000-0035.

Från och med den 1 december 2015 innehar Rikshem Bostäder Holding AB, org nr 556856-2911, 49 % av aktierna i VärmdöBostäder AB och Kommunhuset i Värmdö AB innehar 51 %.

Organisation

Bolagets organisation består av enheter för förvaltning, nyproduktion och administration.

I de olika bostadsområdena har bolaget egen personal för skötsel, drift och tillsyn. Större delen av bolagets underhåll, reparationer och byggverksamhet utförs av externa leverantörer.

Förvärv och byggnadsverksamhet

Årets investeringar har legat på en förhållandevis låg nivå. Det som tillkommit under året i form av investeringar och större ombyggnader har skett till ett värde av ca 9 Mkr. Ingen nyproduktion har skett under året annat än 1,5 Mkr som är investeringar i anslutning till bostäderna i Mörtås med inflyttning under 2014.

Detaljplaneringsarbete för genomförande av ytterligare nybyggnationsprojekt pågår dock och avser främst Munkmoraområdet i Gustavsberg och Brunnens centrum på Ingarö. För detta detaljplanearbete har under året lagts ner ca 1 Mkr. Den största ombyggnadsåtgärden under 2015 avser det påbörjade projektet med fönsterbyten inom Lugnetområdet för 4,3 Mkr. Fönsterprojektet fortsätter under 2016.

Fastighetsförvaltning

Vid utgången av året förvaltade bolaget följande antal enheter inom eget bestånd:

	2015-12-31	Förändring mot fg år	Yta, m ² BRA
Bostadslägenheter	2 060		126 838 m ²
Lokaler	110		14 037 m ²
Varmgarage	91		
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	352		
P-platser utan motorvärmare	802		
Carport	101		
Källarförråd	59		
Förråd	61		
Summa	3 727		140 875 m ²

Administration, ekonomi och hyror**Hyresförändring**

Bostadshyror höjdes med i genomsnitt 0,97 % från den 1 januari 2015, vilket gav en genomsnittlig hyresnivå för bostäder på ca 1 146 kr/m²/år.

Marknad

VärmdöBostäder AB har inga lediga lägenheter. Hyresbortfall på grund av outhyrda objekt avser i huvudsak parkeringsplatser samt några lokaler.

Jämförelser med tidigare år

Resultatet före dispositioner och skatt blev 10,8 Mkr vilket är 5,3 Mkr högre än budgeterat och även 2 Mkr högre än 2014.

Hyresintäkterna för bostäderna ökade med 1,9 Mkr i huvudsak med anledning av hyreshöjningen men också pga av helårseffekten från de nya bostäderna i Mörtås. Hyresintäkterna från lokalerna ökade också något mer än hyreshöjningen då uthyrningsgraden varit något högre. Bl a är den sk gymlokalen vid Markörplan åter uthyrd. Resultatet belastas dock av hyresbortfall både för bostäder men främst för lokaler där den tidigare förskolan i Björkås svarar för det största bortfallet. Intäkterna från värmeförsäljningen minskar med 1,3 Mkr och beror främst på att vi erhöll vissa engångsersättningar under 2014 med anledning av upprustningen av värmecentralen i Munkmora.

De samlade driftkostnaderna blev 1 Mkr högre än under 2014 och påverkas bl a av helårseffekten för bostäderna i Mörtås. Utfallet är dock väsentligt, drygt 8 Mkr, lägre än den budgeterade driftkostnadsnivån. Den största kostnadsökningen ligger inom fastighetsskötseln med 2,8 Mkr. Huvudorsaken till den ökningen är högre kostnader för snöröjning och halkbekämpning jämfört med 2014 som innehöll ännu mer begränsade snöröjningsinsatser. Det var inte särskilt mycket snö under 2015 heller men desto mer halkbekämpning. Trots något högre kostnader för fastighetsskötseln 2015 är nivån ändå lägre än t ex under 2013.

Även 2015 var ett varmare (14 %) år än ett sk normalår. Det innebär sammantaget att 2015 var i stort sett lika varmt som 2014. Mediekostnaderna för t ex el och värme blev dock 1,8 Mkr lägre. Huvudorsaken till det är effektivare drift och större utnyttjande av deponigas. Prisnedgången för dessa medier har inte påverkat resultatet då vi haft fastprisavtal.

Reparationskostnaderna ökade tyvärr från 6 Mkr till 7 Mkr. Nivån är dock lägre än för några år sedan då reparationskostnaderna vanligen låg kring 10 Mkr. Vi räknar med att den högre underhållsnivån trots allt bidragit till en lägre kostnadsnivå för reparationer och att den utvecklingen fortsätter.

Vår jämförelsevis goda resultatutveckling även under 2015 har möjliggjort en fortsatt hög ambition för underhållsåtgärder. Vi budgeterade underhåll för 30 Mkr men har genomfört åtgärder för 35,7 Mkr. Det är 1,7 Mkr högre än 2014 års nivå och sannolikt den högsta resultatredovisade underhållsnivån någonsin.

Kapitalkostnaderna blev 4,3 Mkr lägre än under 2014 och blev 1,8 Mkr lägre än budget. Det är dock relativt stora förändringar inom de olika ingående delarna. Dels ingår en överavskrivning på 5,2 Mkr beroende på ett antal omklassificeringar av fastighetskomponenter, dels reavinster på 6,9 Mkr med anledning av fastighetsförsäljningar på Thun-Ollevägen.

Ränteläget har fortsatt varit lågt vilket bidragit till att vi kunnat fortsätta vår omstrukturering av låneportföljen. Samtliga lån löper för närvarande med rörlig ränta. För att begränsa risken för framtida högre räntelägen har bolaget därför ingått ett antal ränteswapavtal. Bolaget har avseende dessa upprättat särskild skräddarsydd dokumentation.

En stabil ekonomi är en viktig grundpelare för att klara VärmdöBostäders kommande upprustningsarbete. En god kreditvärdighet är viktig ur många aspekter, bl a för att hålla finansieringskostnaderna så låga som möjligt. VärmdöBostäder har av Bisnode (f d Soliditet) tilldelats den högsta kreditvärdigheten AAA, i stort oavbrutet sedan 2005. Det är endast några få procent av landets samtliga aktiebolag som kan redovisa ett så högt kreditbetyg. Balansomslutningen har ökat under året till 833 Mkr.

4

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013 omräknad	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	175 229	171 293	162 168	162 168	161 503	157 343
Rörelseresultat	31 241	25 750	17 443	17 443	26 199	25 508
Resultat före boksluts- dispositioner och skatt	15 973	8 974	1 619	1 619	6 042	6 190
Balansomslutning	833 190	823 340	794 604	797 411	846 164	809 335
Eget kapital	171 972	163 948	145 445	148 252	147 401	145 350
Soliditet % (just EK)	22,0	20,9	18,9	19,2	17,9	18,4
Medelantal anställda	24	25	26	26	26	25

VärmdöBostäder anpassade redovisningen under 2014 till det obligatoriska K3-regelverket. Balansräkningen för år 2013 har räknats om, som om regelverket hade gällt då, för att möjliggöra jämförelse med år 2014. Resultaträkningen för år 2013 har dock inte räknats om. För 2013 redovisar vi därför två kolumner.

Soliditeten i flerårsöversikten ovan är beräknad på justerat eget kapital.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	54 793 032 kr
Årets vinst	<u>8 098 622 kr</u>
Summa	62 891 654 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att till ägaren utdelas **44 891** kronor samt i ny räkning balanseras **62 846 763** kronor.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	162 827	160 376
Övriga rörelseintäkter		12 402	10 917
		175 229	171 293
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster		-56 464	-52 776
Taxebundna kostnader*		-19 649	-19 833
Uppvärmning		-19 030	-20 396
Fastighetsskatt		-3 131	-2 681
Personalkostnader	2	-15 921	-16 071
Övriga externa kostnader	3, 4	-6 272	-5 638
Av- och nedskrivningar		-23 521	-28 148
Rörelseresultat		31 241	25 750
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	73	343
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-15 341	-17 119
Resultat efter finansiella poster		15 973	8 974
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		-5 200	-
Avsättning till periodiseringsfond		-	-4 942
Upplösning av periodiseringsfond		715	1 237
Resultat före skatt		11 488	5 269
Skatt på årets resultat	7	-3 389	-649
Årets resultat		8 099	4 620

* Vatten, el och sophämtning

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	718 779	726 064
Inventarier, verktyg och installationer	10	19 837	717
Pågående ny- och ombyggnader	11	9 305	36 800
		<u>747 921</u>	<u>763 581</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	40	40
Uppskjuten skatt	13	7 274	8 161
Andelar i bostadsrättsföreningar	14	3 625	3 625
Andra långfristiga fordringar	15	216	539
		<u>11 155</u>	<u>12 365</u>
Summa anläggningstillgångar		759 076	775 946
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 043	1 435
Fordringar Värmdö Kommun		5 810	12 402
Fordringar Gustavsbergsbadet AB		—	6
Övriga fordringar		5 671	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, Värmdö Kommun		30	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 156	1 397
		<u>13 710</u>	<u>15 319</u>
Kassa och bank		60 404	32 075
Summa omsättningstillgångar		74 114	47 394
SUMMA TILLGÅNGAR		833 190	823 340

LH

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (25 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)		25 000	25 000
Uppskrivningsfond		13 080	13 524
Reservfond		71 000	71 000
		<u>109 080</u>	<u>109 524</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		54 793	49 804
Årets resultat		8 099	4 620
		<u>62 892</u>	<u>54 424</u>
Summa eget kapital		<u>171 972</u>	<u>163 948</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		5 200	–
Periodiseringsfonder	18	<u>9 312</u>	<u>10 027</u>
		14 512	10 027
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	<u>587 510</u>	<u>597 025</u>
		587 510	597 025
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 580	9 680
Leverantörsskulder		20 175	12 702
Leverantörsskulder Värmdö Kommun		21	770
Skatteskuld		2 078	1 591
Övriga skulder		1 977	2 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, Värmdö Kommun	20	6 522	6 469
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>18 843</u>	<u>18 818</u>
		59 196	52 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>833 190</u>	<u>823 340</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	184 595	188 160
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	206	192

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	31 241	25 750
Avskrivningar	22 23 680	22 071
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22 -160	6 077
	<u>54 761</u>	<u>53 898</u>
Erhållen ränta	170	244
Erlagd ränta	-15 416	-17 038
Betald inkomstskatt	<u>-2 015</u>	<u>-1 936</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 500	35 168
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 762	-690
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	<u>6 544</u>	<u>-992</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 806	33 486
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 980	-27 599
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 120	50
Förvärv av finansiella tillgångar	-126	-
Avyttring av finansiella tillgångar	<u>199</u>	<u>-10</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 787	-27 559
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	35 000
Amortering av lån	-9 615	-27 510
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder	-	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	<u>-75</u>	<u>-85</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 690	7 405
Årets kassaflöde	28 329	13 332
Likvida medel vid årets början	32 075	18 743
Likvida medel vid årets slut	21 60 404	32 075

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar, investeringsbidrag och med tillägg för uppskrivningar.

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Markinventarier	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	20 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	33 år
- Badrum och kök inkl inredning, VVS, el	33 år
- Markanläggningar	20 år

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Finansiella tillgångar och skulder

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

LiK

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för amorteringar.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Intäkter

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.

Offentliga bidrag*Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar*

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 1**Hyresintäkter**

	2015	2014
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostäder	147 088	144 661
Lokaler	12 804	11 818
Övrigt	6 435	6 519
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-305	-231
Lokaler	-1 635	-932
Övrigt	-597	-693
Avgår hyresrabatter	-963	-766
	<u>162 827</u>	<u>160 376</u>

Av företagets totala omsättning och rörelsekostnader mätt i kronor avser 15 % av omsättningen och 10 % av rörelsens kostnader andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

4.6

Not 2 Personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2015	varav män	2014	varav män
Totalt	24	58%	25	60%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2015-12-31 Andel kvinnor	2014-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	22%	43%
Övriga ledande befattningshavare	20%	25%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015	2014
Löner och ersättningar	10 082	10 504
Sociala kostnader ¹⁾	4 078	3 825
Övriga personalkostnader	1 761	1 742
Summa personalkostnader	15 921	16 071
¹⁾ varav pensionskostnad	888	716

Av företagets pensionskostnader avser 218 (f.å. 215) företagets VD

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2015		2014	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 202	8 880	1 037	9 467
varav tantiem o.d.	–	–	–	–

Till VD utgår inga andra förmåner utöver lön och bilförmån. VD har ett ordinärt anställningsavtal med bolaget. Uppsägningstiden är 3 månader från VD:s sida och 6 månader från bolagets sida.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015	2014
KPMG		
Revisionsuppdrag	100	171
Andra uppdrag	9	20

Not 4 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

	2015-12-31	2014-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	87	106
Mellan ett och fem år	140	108
Senare än fem år	–	–
	227	214
	2015	2014
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	181	245

5.8

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter, koncernföretag	–	103
Ränteintäkter, övriga	73	240
	<u>73</u>	<u>343</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Borgensavgift till Värmdö Kommun	-1 562	-1 295
Ränta långfristiga skulder	-13 688	-15 802
Ränta leverantörsskulder	-91	-22
	<u>-15 341</u>	<u>-17 119</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Skattekostnad	-2 502	-3 263
Uppskjuten skatt	-887	2 614
	<u>-3 389</u>	<u>-649</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2015		2014	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		11 488		5 269
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-2 527	22,0%	-1 159
Schablonskatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-11	0,2%	-10
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	2	0,0%	2
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,0%	119	0,0%	–
Schablonintäkt p-fond	0,1%	-14	0,4%	-21
Korrigerig p-fond fg år	-0,3%	30	0,0%	
Uppskjuten skatt tidigare år	8,6%	-988	-10,2%	539
Redovisad effektiv skatt	29,5%	-3 389	12,4%	-649

Lig

Not 8

Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	876 573	907 633
Årets inköp	1 317	431
Omklassificering från pågående ny- och tillbyggnad	29 999	12 887
Avyttringar och utrangeringar	-665	-3 894
Omklassificering till markanläggningar/inventarier	-15 657	-40 484
Redovisat värde vid årets slut	891 567	876 573
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-217 963	-231 356
Återförda avskrivningar på utrangeringar	262	3 890
Omklassificering till markanläggningar/inventarier	2 971	29 748
Årets avskrivning	-19 741	-20 245
Redovisat värde vid årets slut	-234 471	-217 963
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	17 339	–
Årets uppskrivningar	–	18 780
Retroaktiv avskrivning på uppskrivet belopp (mot BR)	–	-872
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-569	-569
Redovisat värde vid årets slut	16 770	17 339
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-46 730	-40 653
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	106	–
Årets nedskrivningar	–	-6 077
Redovisat värde vid årets slut	-46 624	-46 730
Markanläggningar		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40 949	465
Omklassificering från pågående ny- och tillbyggnad	3 675	–
Omklassificeringar från byggnad/till inventarier	-13 019	40 484
Redovisat värde vid årets slut	31 605	40 949
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-30 899	-185
Årets avskrivningar	-423	-966
Omklassificeringar från byggnad/till inventarier	5 122	-29 748
Redovisat värde vid årets slut	-26 200	-30 899
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	111 468	112 846
Avyttringar och utrangeringar	-717	-1 378
Ackumulerade nedskrivningar	-24 673	-24 673
Återförd nedskrivning	54	–
Redovisat värde vid årets slut	86 132	86 795
Redovisat värde vid årets slut	718 779	726 064

Anskaffningsvärdet för byggnader har båda åren minskats med investeringsbidrag på 66 249 tkr.

	2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	1 020 708	1 007 916
Taxeringsvärde mark	347 558	343 759
	<u>1 368 266</u>	<u>1 351 675</u>

Not 9 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2015-12-31	2014-12-31
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	714 000	721 000
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	1 361 000	1 345 000
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 800 000	1 400 000
Vid årets slut	1 800 000	1 800 000

Verkligt värde för färdigställda förvaltningsfastigheter är avrundat till hundratal miljoner kronor. Redovisat värde samt taxeringsvärde är avrundat till hela miljoner kronor. Värdering har gjorts under 2015 av två oberoende värderingsinstitut varpå ett snitt tagits mellan de två värderingarna.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 253	4 802
Nyanskaffningar	290	689
Omklassificering från pågående ny- och tillbyggnad	1 194	–
Omklassificering från byggnader och markanläggningar	28 676	–
Avyttringar och utrangeringar	-310	-238
	<u>35 103</u>	<u>5 253</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 536	-4 437
Omklassificering från byggnader och markanläggningar	-8 093	–
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	310	192
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 947	-291
	<u>-15 266</u>	<u>-4 536</u>
Redovisat värde vid årets slut	19 837	717

Not 11 Pågående ny- och ombyggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	36 800	23 208
Omklassificering till byggnader och inventarier	-34 868	-12 887
Investeringar	7 528	26 479
Omförd moms	-155	–
Redovisat värde vid årets slut	9 305	36 800

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40	47
Avgående tillgångar	—	-7
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Not 13 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2015-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Temporära skillnader</i>			

Byggnader och mark	718 779	751 842	-33 063
--------------------	---------	---------	---------

	Uppskjuten skattefordran	2015-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Temporära skillnader</i>			

Tidigare års ned- och avskrivningar	8 161	—	8 161
Årets nedskrivning (återföring)	—	-35	-35
Årets försäljning	10	—	10
Årets avskrivning	425	—	425
Årets direktavskrivning	—	-290	-290
Omklassificering till inventarier	—	-928	-928
Övriga temporära skillnader	—	-69	-69
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<i>8 596</i>	<i>-1 322</i>	<i>7 274</i>
<i>Kvittning</i>	<i>-1 322</i>	<i>1 322</i>	
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<i>7 274</i>	<i>—</i>	<i>7 274</i>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

	Redovisat värde	2014-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Temporära skillnader</i>			

Byggnader och mark	726 064	763 158	-37 094
--------------------	---------	---------	---------

	Uppskjuten skattefordran	2014-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Temporära skillnader</i>			

Tidigare års ned- och avskrivningar	9 283	—	9 283
Årets nedskrivning	1 337	—	1 337
Årets uppskrivning	—	-3 815	-3 815
Årets avskrivning	738	—	738
Justering enligt K3	618	—	618
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<i>11 976</i>	<i>-3 815</i>	<i>8 161</i>
<i>Kvittning</i>	<i>-3 815</i>	<i>3 815</i>	
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<i>8 161</i>	<i>—</i>	<i>8 161</i>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

5
10

Not 14 Andelar i bostadsrättsföreningar

Andelar avseende 18 bostadsrättslägenheter 3 625 tkr. Ingen förändring har skett under 2015.
Samtliga bostadsrätter är uthyrda och belägna inom Värmdö Kommun.

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	539	549
Tillkommande fordringar	126	97
Reglerade fordringar	-92	-
Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	-357	-107
Redovisat värde vid årets slut	216	539

Not 16 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	-	-
Hyror/leasingavgifter	181	374
Programvaror	401	392
Övriga förutbetalda kostnader	574	631
	1 156	1 397

Li

Not 17**Eget kapital**

<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>
Ingående balans	2015-01-01	25 000	71 000	13 524
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Uppskrivning av anläggningstillgångar				–
Årets avskrivning av uppskrivningsfond				-569
Skatteeffekt				125
Summa förändringar i redovisade värden		–	–	-444
Bundet eget kapital	2015-12-31	25 000	71 000	13 080
<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Balanserat resultat</i>		<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	2015-01-01		49 804	4 620
Årets resultat				8 099
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Vinstdisposition enligt bolagsstämman			4 620	-4 620
Årets avskrivning av uppskrivningsfond			569	–
Skatteeffekt			-125	–
Summa förändringar i redovisade värden			5 064	-4 620
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning			-75	–
Fritt eget kapital	2015-12-31		54 793	8 099
Summa eget kapital	2015-12-31			171 972

Not 18**Periodiseringsfonder**

	2015-12-31	2014-12-31
Avsatt räkenskapsår 2009	–	580
Avsatt räkenskapsår 2010	768	768
Avsatt räkenskapsår 2011	1 535	1 535
Avsatt räkenskapsår 2012	1 803	1 803
Avsatt räkenskapsår 2013	399	399
Avsatt räkenskapsår 2014	4 942	4 942
Justering räkenskapsår 2014 (för mycket avsatt)	-135	–
	9 312	10 027

25

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Omsättningsdatum inom ett år från balansdagen	226 360	100 690
Omsättningsdatum mellan ett och fem år från balansdagen	361 150	496 335
	<u>587 510</u>	<u>597 025</u>
Genomsnittlig ränta erlagd under året	2,35%	2,59%

För säkring av ränterisken har bolaget ingått ränteswapar. Detta finns redogjort i en säkringsdokumentation i enlighet med redovisningsreglerna i K3, kapitel 11.

Not 20 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Värmdö Kommun</i>		
Förskottshyror	5 497	5 634
Övriga upplupna kostnader	1 025	835
	<u>6 522</u>	<u>6 469</u>
<i>Övriga</i>		
Upplupna räntor	926	1 001
Förskottshyror	12 018	11 959
Semesterlöner	1 164	1 311
Övriga upplupna kostnader	4 735	4 547
	<u>18 843</u>	<u>18 818</u>

Not 21 Likvida medel

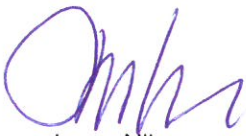
	2015-12-31	2014-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	22	3
Banktillgodohavanden	60 382	2 049
Tillgodohavande på koncernkonto	–	30 023
	<u>60 404</u>	<u>32 075</u>

LiA

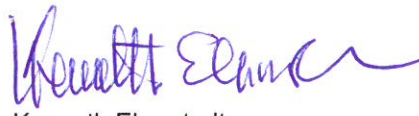
Not 22 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2015	2014
Avskrivningar	23 680	22 071
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-160	6 077
	<u>23 520</u>	<u>28 148</u>

Gustavsberg den 10:e mars 2016



Jonas Nilsson
Ordförande



Kenneth Ehrnstedt
1:e vice ordförande



Sven-Göran Svensson
2:e vice ordförande



Kjell Ununger



Hans Ragnarsson

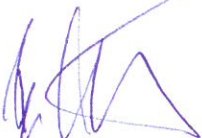


Jennie Wolmestad



Stellan Folkesson
Tf verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-21



Bo Ädel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i VärmdöBostäder AB, org. nr 556476-2176

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VärmdöBostäder AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VärmdöBostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för VärmdöBostäder AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

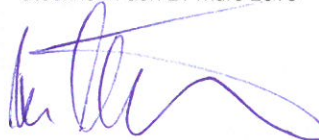
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 21 mars 2016



Bo Ädel
Auktoriserad revisor