Styrelsen och verkställande direktören för

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för VärmdöBostäder AB, org nr 556476-2176, får härmed avge berättelse över verksamheten för år 2016.

Bolagets verksamhet

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

Ägare

Företaget ägs till 51 % av Kommunhuset i Värmdö AB, org nr 556736-3907 (samtliga aktier i Kommunhuset i Värmdö AB ägs av Värmdö kommun, org nr 212000-0035) och till 49 % av Rikshem Bostäder Holding AB, org nr 556856-2911.

Organisation

Bolagets organisation består av enheter för förvaltning, projektutveckling 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 nivå som väsentligt överstiger fjolårets, 28,3 Mkr. Större projekt inom bolaget har bl a varit relining av rör på Djurö och i Lugnet samt fortsatt fönsterbyte inom delar av Lugnet.

Planarbete inför nybyggnation pågår och har fortskridit längst i Munkmoraområdet, Gustavsberg och Brunns centrum på Ingarö. Parallellt pågår ett omfattande planarbete inom bolaget som på sikt skall generera nya möjligheter att producera bostäder. Dessa planprocesser har kommit olika långt och har varierande utmaningar. För detaljplanearbete har under året lagts ner ca 3 Mkr. Konvertering av lägenhetsförråd till 42 bostadslägenheter har påbörjats i Munkmora. Anslutning till fjärrvärmesystemet har skett inom våra fastigheter i Lugnet.

Fastighetsförvaltning

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

	2016-12-31	Förändring mot fg år	Yta, m² BRA
Bostadslägenheter	2 053	-7	126 295 m²
Lokaler	110		14 037 m²
Varmgarage	91		
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	352		
P-platser utan motorvärmare	802		
Carport	101		
Källarförråd	59		
Förråd	61		
Summa	3 720		140 332 m²

Administration, ekonomi och hyror

Hyresförändring

Bostadshyrorna höjdes med i genomsnitt 0,65 % från den 1 april 2016, vilket gav en genomsnittlig hyresnivå för bostäder på ca 1 161 kr/m²/år.

Marknad

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

Jämförelser med tidigare år

Resultatet före dispositioner och skatt blev 88,8 Mkr vilket främst beror på att vi i år återfört de nedskrivningar på fastigheterna som legat kvar sen bolaget bildades. Återföringen är ca 65 Mkr.

Hyresintäkterna för bostäderna ökade med 0,6 Mkr. Resultatet belastas av hyresbortfall för bostäder och vakanta lokaler där den tidigare förskolan i Björkås svarar för det största bortfallet. För bostäder är hyresbortfallet främst hänförligt till lägenheter som är föremål för ombyggnad. Intäkterna från värmeförsäljningen ökar med 0,9 Mkr och övrig fakturering till hyresgäster med ca 0,8 Mkr vilket beror på stora engångsfaktureringar.

De samlade driftkostnaderna blev 2,6 Mkr högre än under 2015. Utfallet är dock drygt 6 Mkr lägre än den budgeterade driftkostnadsnivån. Kostnaden för fastighetsskötsel har ökat till 14,7 Mkr främst pga snöröjning. Elkostnaderna har sjunkit jämfört med 2015 till 5 Mkr, kostnaden för vatten har visat en marginell ökning främst beroende på en retroaktiv faktura under året.

Även 2016 var ett varmare (7 %) år än ett sk normalår, samtidigt som det var kallare än 2015, vilket har inneburit att värmekostnaden stigit till 20,9 Mkr. Fjärrvärmetaxan har höjts men till stor del beror ökningen på att vi behövt använda mer olja än föregående år. Vi fortsätter att investera i nya fjärrvärmesystem vilket på sikt ska sänka värmekostnaderna. Jämfört med 2015 har kostnaderna för administration ökat främst beroende på högre konsultkostnader.

Reparationskostnaderna sjönk från 7 till 6,5 Mkr. Vi räknar med att den högre underhållsnivån bidragit till en lägre kostnadsnivå för reparationer och att den utvecklingen fortsätter.

Vår goda resultatutveckling under 2016 och försäljningen av fem radhus på Thun-Ollevägen har möjliggjort en fortsatt hög ambition för underhållsåtgärder. Vi har under 2016 genomfört åtgärder för 34,2 Mkr vilket är något under 2015 års nivå.

Kapitalkostnaderna blev återigen lägre än föregående år. Förutom ovan nämnda nedskrivning har försäljningen av radhusen genererat en reavinst på 16,9 Mkr. Årets avskrivning inkluderar även en överavskrivning om 8,5 Mkr

Ränteläget har varit fortsatt lågt. 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 sk säkringsdokumentation, se vidare under not 18 i den finansiella rapporten. Den nya ägarstrukturen gör att bolaget inte i samma utsträckning kan låna till kommunal borgen vilket gör att räntekostnaderna sannolikt kommer att öka framöver, årets räntekostnad har dock påverkats marginellt. Vi står även inför kommande nyproduktion med stora investeringar och nyupplåning som följd.

En stabil ekonomi är en viktig grundpelare för att klara VärmdöBostäders kommande upprustnings-arbete och vårt mål att skapa nya bostadslägenheter. En god kreditvärdighet är viktig ur många aspekter, bl a för att kunna hålla låga finansieringskostnader. VärmdöBostäder har av Bisnode (f d Soliditet) tilldelats den högsta kreditvärdig-heten 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 883 Mkr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I nyproduktionsdelen kan överklaganden inom planprocessen utgöra ett hot mot uppsatta mål. Även kostnadsökningar och brist på personal inom bygg och fastighetssektorn kan innebära utmaningar på sikt.

Inom den finansiella sidan kan räntekostnaderna komma att öka genom generellt högre marknadsränta och samtidigt kan framtida upplåning för bolaget komma att påverka oss negativt.

Inom driften kan framförallt ökade mediakostnader komma att påverka oss negativt.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013 omräknad	2013	2012
Rörelsens intäkter	187 852	175 229	171 293	162 168	162 168	161 503
Rörelseresultat	106 144	31 241	25 750	17 443	17 443	26 199
Resultat före boksluts-dispositioner och skatt	97 301	15 973	8 974	1 619	1 619	6 042
Balansomslutning	883 655	833 190	823 340	794 604	797 411	846 164
Eget kapital	240 301	171 972	163 948	145 445	148 252	147 401
Soliditet % (just EK)	29,3	22,0	20,9	18,9	19,2	17,9
Medelantal anställda	22	24	25	26	26	26

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	63 290 651 kr
Årets vinst	68 373 620 kr
Summa	**131 664 271 kr**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att samtliga vinstmedel balanseras i ny räkning.

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	*2016*	*2015*
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1	164 715	162 827
Övriga rörelseintäkter		23 137	12 402
		187 852	175 229
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster		-55 615	-56 464
Taxebundna kostnader		-20 064	-19 649
Uppvärmning		-21 548	-19 030
Fastighetsskatt		-3 143	-3 131
Personalkostnader	2	-14 474	-15 921
Övriga externa kostnader	3, 4	-8 399	-6 272
Avskrivningar		-23 631	-23 681
Återföring nedskrivningar		65 166	160
Rörelseresultat		106 144	31 241
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25	73
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8 868	-15 341
Resultat efter finansiella poster		97 301	15 973
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		-8 500	-5 200
Avsättning till periodiseringsfond		-1 850	–
Upplösning av periodiseringsfond		768	715
Resultat före skatt		87 719	11 488
Skatt på årets resultat	6	-19 345	-3 389
Årets resultat		68 374	8 099

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	781 780	718 779
Inventarier, verktyg och installationer	9	17 984	19 837
Pågående ny- och ombyggnader	10	14 993	9 305
		814 757	747 921
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
Uppskjuten skattefordran	12	–	7 274
Andelar i bostadsrättsföreningar	13	3 625	3 625
Andra långfristiga fordringar	14	286	216
		3 951	11 155
Summa anläggningstillgångar		818 708	759 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 225	1 043
Fordringar Värmdö Kommun		559	5 810
Övriga fordringar		2 785	5 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, Värmdö Kommun		31	30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 514	1 156
		7 114	13 710
Kassa och bank		57 833	60 404
Summa omsättningstillgångar		64 947	74 114
SUMMA TILLGÅNGAR		883 655	833 190

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	25 000	25 000
Uppskrivningsfond	16	12 636	13 080
Reservfond		71 000	71 000
		108 636	109 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		63 291	54 793
Årets resultat		68 374	8 099
		131 665	62 892
Summa eget kapital		240 301	171 972
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		13 700	5 200
Periodiseringsfonder	17	10 394	9 312
		24 094	14 512
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	10 821	–
		10 821	–
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	557 550	587 510
		557 550	587 510
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 940	9 580
Leverantörsskulder		15 455	20 175
Leverantörsskulder Värmdö Kommun		546	21
Skatteskuld		–	2 078
Övriga skulder		2 514	1 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, Värmdö Kommun	19	5 590	6 522
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	18 844	18 843
		50 889	59 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		883 655	833 190

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

Bundet eget kapital		*Aktiekapital*	*Reservfond*	*Uppskrivnings-fond*
Ingående balans	2016-01-01	25 000	71 000	13 080
Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital				
Årets avskrivning av uppskrivningsfond				-569
Skatteeffekt				125
Summa Förändringar i redovisade värden		–	–	-444
Bundet eget kapital	2016-12-31	25 000	71 000	12 636

Fritt eget kapital		*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Ingående balans	2016-01-01	54 793	8 099
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning			68 374
Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital			
Vinstdisposition enligt bolagsstämma		8 099	-8 099
Årets avskrivning av uppskrivningsfond		569	–
Skatteeffekt		-125	–
Summa Förändringar i redovisade värden		8 543	-8 099
Transaktioner med ägare			
Utdelning		-45	–
Fritt eget kapital	2016-12-31	63 291	68 374

SUMMA EGET KAPITAL	2016-12-31	240 301

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		*2016*	*2015*
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		106 144	31 241
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	-41 535	23 520
		64 609	54 761
Erhållen ränta		31	170
Erlagd ränta		-8 860	-15 416
Betald inkomstskatt		-4 751	-2 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 029	37 500
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		–	–
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		7 754	1 762
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-4 597	6 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 186	45 806
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-28 298	-8 980
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 997	1 120
Förvärv av finansiella tillgångar		-168	-126
Avyttring av finansiella tillgångar		357	199
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 112	-7 787
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 280	–
Amortering av lån		-41 880	-9 615
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		–	–
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-45	-75
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-31 645	-9 690
Årets kassaflöde		-2 571	28 329
Likvida medel vid årets början		60 404	32 075
Likvida medel vid årets slut		57 833	60 404

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.

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

	2016	*2015*
Nettoomsättning per rörelsegren		
Bostäder	147 624	147 088
Lokaler	13 036	12 804
Övrigt	8 242	6 435
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-509	-305
Lokaler	-1 856	-1 635
Övrigt	-973	-597
Avgår hyresrabatter	-849	-963
	164 715	162 827

Av företagets totala omsättning och rörelsekostnader mätt i kronor avser ca 14 % av omsättningen och ca 10 % av rörelsens kostnader andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 2 Personalkostnader

Medelantalet anställda

	2016	varav män	2015	varav män
Totalt	22	51%	24	58%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2016-12-31 Andel kvinnor	2015-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	22%
Övriga ledande befattningshavare	25%	20%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016	2015
Löner och ersättningar	*9 124*	*10 082*
Sociala kostnader [1)]	*3 672*	*4 078*
Övriga personalkostnader	*1 678*	*1 761*
Summa personalkostnader	*14 474*	*15 921*
[1)] varav pensionskostnad	*719*	*888*

Av företagets pensionskostnader avser 65 (f.å. 218) företagets VD

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

	2016		2015	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	336	8 788	1 202	8 880
varav tantiem o.d.	–	–	–	–

Bolaget har under 2016 inte haft någon anställd VD.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016	2015
KPMG		
Revisionsuppdrag	21	100
Skatterådgivning	24	–
Andra uppdrag	–	9
PWC		
Revisionsuppdrag	116	–
Andra uppdrag	10	–

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2016-12-31	2015-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	102	87
Mellan ett och fem år	62	140
Senare än fem år	–	–
	164	227

	2016	2015
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	113	181

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Borgensavgift till Värmdö Kommun	-1 400	-1 562
Ränta långfristiga skulder	-7 450	-13 688
Ränta leverantörsskulder	-14	-91
Övrigt	-4	–
	-8 868	-15 341

Not 6 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Skattekostnad	-1 250	-2 502
Uppskjuten skatt	-18 095	-887
	-19 345	-3 389

Avstämning av effektiv skatt

	2016		2015	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		87 719		11 488
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-19 298	22,0%	-2 527
Schablonskatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-25	0,1%	-11
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	0,0%	2
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-12	-1,0%	119
Schablonintäkt p-fond	0,0%	-10	0,1%	-14
Korrigering p-fond fg år	0,0%	–	-0,3%	30
Uppskjuten skatt tidigare år	0,0%	–	8,6%	-988
Redovisad effektiv skatt	22,0%	-19 345	29,5%	-3 389

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	891 567	876 573
Årets inköp	9 188	1 317
Omklassificering från pågående ny- och tillbyggnad	12 190	29 999
Avyttringar och utrangeringar	-2 390	-665
Omklassificering till markanläggningar/inventarier	–	-15 657
Redovisat värde vid årets slut	910 555	891 567
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-234 471	-217 963
Återförda avskrivningar på utrangeringar	1 472	262
Omklassificering till markanläggningar/inventarier	–	2 971
Årets avskrivning	-19 836	-19 741
Redovisat värde vid årets slut	-252 835	-234 471
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	16 770	17 339
Årets uppskrivningar	–	–
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-569	-569
Redovisat värde vid årets slut	16 201	16 770
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-46 624	-46 730
Årets återförda nedskrivningar	40 547	106
Årets nedskrivningar	–	–
Redovisat värde vid årets slut	-6 077	-46 624
Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	31 605	40 949
Omklassificering från pågående ny- och tillbyggnad	–	3 675
Omklassificeringar från byggnad/till inventarier	–	-13 019
Redovisat värde vid årets slut	31 605	31 605
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-26 200	-30 899
Årets avskrivningar	-362	-423
Omklassificeringar från byggnad/till inventarier	–	5 122
Redovisat värde vid årets slut	-26 562	-26 200
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	110 751	111 468
Avyttringar och utrangeringar	-1 858	-717
Ackumulerade nedskrivningar	-24 619	-24 673
Återförd nedskrivning	24 619	54
Redovisat värde vid årets slut	108 893	86 132
Redovisat värde vid årets slut	781 780	718 779

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

	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	1 061 144	1 020 708
Taxeringsvärde mark	377 492	347 558
	1 438 636	1 368 266

Not 8 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	777 000	714 000
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	1 431 000	1 361 000
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 800 000	1 800 000
Vid årets slut	2 300 000	1 800 000

Verkligt värde för färdigställda förvaltningsfastigheter är avrundat till hundratal miljoner kronor.
Redovisat värde samt taxeringsvärde är avrundat till hela miljoner kronor.
Verkligt värde baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän.
Under året har nedskrivningar återförts om 65 166 tkr. Då verkligt värde väsentligen överstiger redovisat värde saknas grund för nedskrivningen.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 103	5 253
Nyanskaffningar	1 232	290
Omklassificering från pågående ny- och tillbyggnad	–	1 194
Omklassificering från byggnader och markanläggningar	–	28 676
Avyttringar och utrangeringar	-705	-310
	35 630	35 103
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-15 266	-4 536
Omklassificering från byggnader och markanläggningar	–	-8 093
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	484	310
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 864	-2 947
	-17 646	-15 266
Redovisat värde vid årets slut	17 984	19 837

Not 10 Pågående ny- och ombyggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	9 305	36 800
Omklassificering till byggnader och inventarier	-12 190	-34 868
Investeringar	17 878	7 528
Omförd moms	–	-155
Redovisat värde vid årets slut	14 993	9 305

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40	40
Avgående tillgångar	–	–
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Not 12 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader	*Redovisat värde*	*2016-12-31 Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Byggnader och mark	781 780	732 594	49 186

Temporära skillnader	*Uppskjuten skattefordran*	*2016-12-31 Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Tidigare års ned- och avskrivningar	7 274	–	7 274
Årets nedskrivning (återföring)	–	-14 337	-14 337
Årets försäljning	236	–	236
Årets avskrivning	229	–	229
Årets direktavskrivning	–	-4 223	-4 223
Uppskjuten skattefordran/skuld	7 739	-18 560	-10 821
Kvittning	-7 739	7 739	
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	-10 821	-10 821

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Temporära skillnader	*Redovisat värde*	*2015-12-31 Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Byggnader och mark	718 779	751 842	-33 063

Temporära skillnader	*Uppskjuten skattefordran*	*2015-12-31 Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
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
Uppskjuten skattefordran/skuld	8 596	-1 322	7 274
Kvittning	-1 322	1 322	
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	7 274	–	7 274

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Not 13 Andelar i bostadsrättsföreningar

Andelar avseende 18 bostadsrättslägenheter 3 625 tkr. Ingen förändring har skett under 2016.
Samtliga bostadsrätter är uthyrda och belägna inom Värmdö Kommun.

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	216	539
Tillkommande fordringar	168	126
Reglerade fordringar	–	-92
Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	-98	-357
Redovisat värde vid årets slut	286	216

Not 15 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förutbetalda försäkringspremier	982	–
Hyror/leasingavgifter	131	181
Programvaror	419	401
Övriga förutbetalda kostnader	982	574
	2 514	1 156

Not 16 Eget kapital

Uppskrivningsfond

	2016-12-31	*2015-12-31*
Vid årets början	13 080	13 524
Årets avskrivning av uppskrivna tillgångar	-569	-569
Skatteeffekt	125	125
Redovisat värde vid årets slut	12 636	13 080

Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 25 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr

Not 17 Periodiseringsfonder

	2016-12-31	2015-12-31
Avsatt räkenskapsår 2010	–	768
Avsatt räkenskapsår 2011	1 535	1 535
Avsatt räkenskapsår 2012	1 803	1 803
Avsatt räkenskapsår 2013	399	399
Avsatt räkenskapsår 2014	4 807	4 807
Avsatt räkenskapsår 2016	1 850	–
	10 394	9 312

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Omsättningsdatum inom ett år från balansdagen	247 500	226 360
Omsättningsdatum mellan ett och fem år från balansdagen	310 050	361 150
	557 550	587 510
Genomsnittlig ränta erlagd under året	2,03%	2,35%
Verkliga värden på derivatinstrument (ränteswapar)	12 818	13 790

Bolagets samtliga lån löper med rörlig ränta. För att begränsa exponeringen mot risken i rörlig ränta har bolaget ingått ett antal ränteswapavtal. Genom ränteswaparna betalas en fast ränta och man erhåller 3 mån stibor. Att delvis ta bort denna risk överensstämmer med bolagets målsättning om en jämn och stabil räntekostnad över tiden.

Detta finns redogjort i en säkringsdokumentation i enlighet med redovisningsreglerna i K3, kapitel 11.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	319 340	184 595

Not 19 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Värmdö Kommun		
Förskottshyror	5 509	5 497
Övriga upplupna kostnader	81	1 025
	5 590	6 522
Övriga		
Upplupna räntor	934	926
Förskottshyror	12 111	12 018
Semesterlöner	1 103	1 164
Övriga upplupna kostnader	4 696	4 735
	18 844	18 843

Not 20 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Borgensåtagande, Fastigo	205	206

Not 21 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2016	2015
Avskrivningar	23 631	23 680
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-65 166	-160
	-41 535	23 520

Gustavsberg den 14:e mars 2017

Göran Jansson
Ordförande

Kenneth Ehrnstedt
1:e vice ordförande

Sophia Mattsson-Linnala
2:e vice ordförande

Kjell Ununger

Jacob Bruzelius

Christofer Bernebring

Anders Hörnqvist
Tf verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-29

Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för VärmdöBostäder AB för år 2016.

Enligt vår 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 2016 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.

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 VärmdöBostäder 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 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 mars 2016 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 på fel.

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 än 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 på fel, 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 fel 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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för VärmdöBostäder AB för år 2016 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 VärmdöBostäder 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 årsredovisningslagen.

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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 29 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor