

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för VärmdöBostäder AB, org nr 556476-2176, får härmed avge berättelse över verksamheten för år 2013.

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 13 % av antalet helårsbostäder i kommunen.

ÄGARE

Samtliga aktier i bolaget ägs av Värmdö kommun.

ORGANISATION

Bolagets organisation består av enheter för förvaltning, nyproduktion och administration. I de olika bostadsområdena har bolaget egen personal för skötsel, drift, 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 21,5 Mkr. Det är främst utbyggnaden av Djurö Vårdcentral samt nybyggnationsprojektet vid Västra Mörtnäs som påverkat investeringsvolymen. Planeringsarbete för genomförande av ett antal ytterligare nybyggnationsprojekt pågår.



UPPFÖLJNING AV ÄGARDIREKTIV

Bolaget har under året erhållit ägarens direktiv kring verksamheten. En långsiktig fastighetsförädlingsplan har utarbetats, som reglerar hur fastighetsbeståndet ska underhållas och förvaltas för att bolagets värde och hyresgästernas boendesituation långsiktigt ska värnas och förbättras. Bolaget arbetar kontinuerligt med tillgänglighetsfrågor och trygghet. Planen för energieffektiviseringar som tagits fram i samverkan med Energimyndigheten har i huvudsak genomförts tidigare än planerat. En ny energieffektiviseringsplan ska tas fram under 2014. En affärsplan, arbetsordningar och internkontrollplan finns utarbetade och har uppdaterats under året. VärmdöBostäder medverkar i anskaffningen av bostäder till kommunens bostadssociala behov och vid övergång från sociala kontrakt till förstahandskontrakt.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Vid utgången av året förvaltade bolaget följande antal enheter inom eget bestånd: Under året har inga förändringar skett i beståndet.

	2013-12-31	Förändring mot fg år	Yta, m ² BRA
Bostadslägenheter	2 043		125 889 m ²
Lokaler	109		13 882 m ²
Varmgarage	91		
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	352		
P-platser utan motorvärmare	796		
Carport	93		
Källarförråd	59		
Förråd	61		
Summa	3 695	0	139 771 m ²

ADMINISTRATION, EKONOMI OCH HYROR**Hyresförändring**

Bostadshyrorna höjdes med i genomsnitt 1,71 % från den 1 mars 2013, vilket gav en genomsnittlig hyresnivå för bostäder på ca 1 110 kr/m²/år.

Marknad

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

Jämförelser med tidigare år

Resultatet före dispositioner och skatt blev 1,6 Mkr vilket är ca 2,7 Mkr lägre än budgeterat och ca 4,4 Mkr lägre än 2012. Det försämrade resultatet jämfört med föregående år beror i huvudsak på högre driftkostnader och en utökad underhållssatsning.

Intäktsnivån blev ca 0,7 Mkr högre än under 2012. Hyreshöjningen var egentligen ca 2 mkr men jämförelsen påverkas av att 2012 års siffra innehåller en försäljning av en bostadsrätt.

Året var knappt 3 procentenheter varmare än 2012 och stannade på 93 % av ett sk normalår. Värmekostnaderna ökade trots detta med ca 4,9 Mkr. Det var mycket kallt under våren 2013 och ombyggnationen av vår stora fjärrvärmeanläggning vid Skyttevägen har medfört att vi inte kunnat köra den billigare biogasen utan tvingats köra de dyrare energislagen olja och el under del av året.

Den samlade kostnaden för fastighetsskötsel och administration blev ca 0,5 Mkr lägre än under 2012.

Våra reparationskostnader ligger på ungefär samma nivå som under 2012 med 5,6 Mkr. Förhoppningsvis är vår ökade satsning på underhåll en viktig orsak till att reparationskostnaderna sjunkit. På grund vår jämförelsevis goda resultatutveckling har vi jämfört med 2012 kunnat satsa ca 4 Mkr mer på underhållsåtgärder (34,3 Mkr).

Bolagets kapitalkostnader blev ca 4,9 Mkr lägre än under 2012 främst beroende på ett klart lägre ränteläge. Några ytterligare omstruktureringar av låneportföljen genomfördes inte under 2013 vilket också förbättrat utfallet.

Det är inte minst omstruktureringen av låneportföljen och den allmänna ränteutvecklingen som bidragit positivt till våra resultat.

En stabil ekonomi är en viktig grundpelare för att klara vårt kommande upprustningsarbete.

Balansomslutningen har minskat under året till 797 mkr, främst beroende på lägre kundfordringar och likvida medel. Lånen har amorterats med knappt 8 mkr och årets investeringar har egenfinansierats.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	162 168	161 503	157 343	157 990	154 280
Rörelseresultat	17 443	26 199	25 508	29 221	29 947
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 619	6 042	6 190	3 188	3 061
Balansomslutning	797 411	846 164	809 335	826 335	840 414
Eget kapital	148 252	147 401	145 350	142 048	140 284
Medelantal anställda	26	26	25	29	31

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	51 329 224,72 kr
Årets vinst	923 473,48 kr
	52 252 698,20 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att till ägaren utdelas 85 520 kr samt i ny räkning balanseras 52 167 178,20 kronor.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Resultaträkningar

Tkr

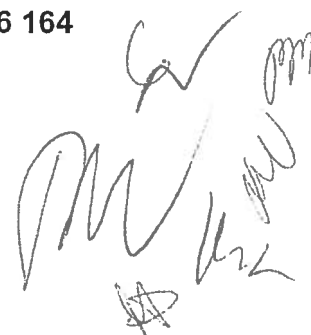
	Not	2013	2012
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	156 658	153 128
Övriga rörelseintäkter		<u>5 510</u>	<u>8 375</u>
Summa rörelsens intäkter		162 168	161 503
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster		-54 747	-50 279
Taxebundna kostnader		-19 577	-19 634
Uppvärmning		-24 789	-19 855
Fastighetsskatt		-3 097	-3 181
Övriga externa kostnader	2,3	-7 451	-7 686
Personalkostnader	4	-16 857	-16 425
Avskrivningar	5	<u>-18 207</u>	<u>-18 244</u>
Summa rörelsens kostnader		-144 725	-135 304
Rörelseresultat		17 443	26 199
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Ränteintäkter		236	793
Räntekostnader	6	<u>-16 060</u>	<u>-20 950</u>
Summa		-15 824	-20 157
Resultat efter finansiella poster		1 619	6 042
Avsättning till periodiseringsfond		-399	-1 803
Upplösning av periodiseringsfond		-	1 232
Inkomstskatt		-264	-1 423
Uppskjuten skatt		<u>-33</u>	<u>-1 896</u>
Årets resultat		923	2 152



Balansräkningar

Tkr

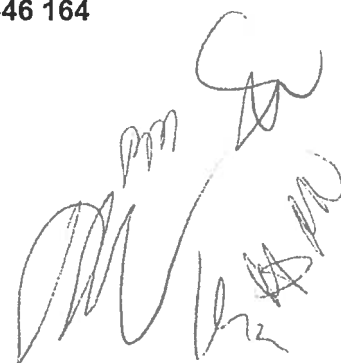
	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	726 884	741 845
Inventarier	9	365	617
Pågående ny- och ombyggnader	8	<u>23 208</u>	<u>4 681</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		750 457	747 143
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	47	47
Uppskjutna skattefordringar		9 487	9 520
Andelar i bostadsrättsföreningar	11	3 625	3 625
Andra långfristiga fordringar	12	<u>549</u>	<u>625</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 708	13 817
Summa anläggningstillgångar		764 165	760 960
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Fordran på Värmdö kommun		7 215	7 418
Fordran på G. Porslinsmuseum AB		-	19
Hyses- och kundfordringar		2487	23 875
Fordran på Gustavsbergbadet AB		20	35
Övriga fordringar		225	98
Förutbet kostnader och uppl intäkter VK		18	-
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	13	<u>4 538</u>	<u>10 537</u>
Summa kortfristiga fordringar		14 503	41 982
Kassa och bank		18 743	43 222
Summa omsättningstillgångar		33 246	85 204
Summa tillgångar		797 411	846 164



Balansräkningar

Tkr

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>	14		
Aktiekapital (25000 aktier med kvotvärde 1000:-)		25 000	25 000
Reservfond		<u>71 000</u>	<u>71 000</u>
Summa bundet eget kapital		96 000	96 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		51 329	49 249
Årets resultat		<u>923</u>	<u>2 152</u>
Summa fritt eget kapital		52 252	51 401
Summa eget kapital		148 252	147 401
<u>Obeskattade reserver</u>			
Periodiseringsfond	15	6 322	5 923
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	16	589 815	598 210
Värmdö kommun		<u>1 378</u>	<u>1 378</u>
Summa långfristiga skulder		591 193	599 588
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		9 400	8 740
Leverantörsskulder		14 696	32 088
Leverantörsskulder Värmdö kommun		1 967	542
Kortfristig skuld till Värmdö kommun	17	1	-
Skatteskuld		264	1 433
Övriga kortfristiga skulder		2 782	1 818
Upplupna kostnader Värmdö kommun	17	7 310	9 419
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	17	<u>15 224</u>	<u>39 212</u>
Summa kortfristiga skulder		51 644	93 252
Summa eget kapital och skulder		797 411	846 164



Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	208 430	214 902
------------------------	---------	---------

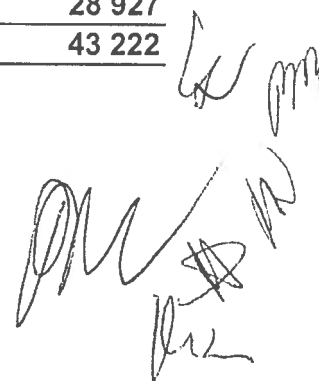
Ansvarsförbindelser

Fastigo	199	185
---------	-----	-----

Handwritten signatures and initials:
CJ
MM
PK
Liz

KASSAFLÖDESANALYS

	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	17 443	26 199
Avskrivningar	18 207	18 244
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-30	-441
	<u>35 620</u>	<u>44 002</u>
Erhållen ränta	236	842
Erlagd ränta	-15 848	-21 560
Betald inkomstskatt	-358	-784
	<u>19 650</u>	<u>22 500</u>
Ökning/Minskning varulager	0	0
Ökning/Minskning kundfordringar	21 328	-22 283
Ökning/Minskning övriga kortfristiga fordringar	6 227	-10 593
Ökning/Minskning leverantörsskulder	-17 392	24 820
Ökning/Minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-24 994	30 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>4 819</u>	<u>44 550</u>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-21 491	-10 272
Avyttring/amortering av övriga materiella anl.tillgångar	-	1 144
Placering i övriga finansiella anl.tillgångar	-	-346
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-21 491</u>	<u>-9 474</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	-	-
Förändring av skuld	-8 395	-14 330
Ökning/minskning kortfr finansiella skulder	660	-
Inlösen av pensionsskuld	-	-6 350
Utbetald utdelning	-72	-101
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-7 807</u>	<u>-20 781</u>
Årets kassaflöde	<u>-24 479</u>	<u>14 295</u>
Likvida medel vid årets början	43 222	28 927
Likvida medel vid årets slut	<u>18 743</u>	<u>43 222</u>



Noter

10

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Intäkter

Hyresintäkter och övriga rörelseintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Avskrivningar på anläggningstillgångar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande procentsatser används.

Inventarier	20%
Byggnadsinventarier	10%
Byggnader	2%

Fordringar

Fordringarna upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Uppskjuten skatt

Från och med räkenskapsåret 2002 redovisas uppskjuten skatt i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

Den uppskjutna skattefordran är hänförlig till anläggningstillgångar och uppgår till 9 487 tkr. En skattesats om 22% har använts vid beräkningen.

Fastigheternas marknadsvärde

Bolagets fastighetsbestånd är i denna årsredovisning upptaget till bokfört värde om knappt 727 mkr. Ett med hjälp av några nyckeltal beräknat marknadsvärde ligger kring 1 400 mkr.



Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Bostäder	140 989	136 977
Lokaler	12 036	11 974
Övrigt	6 303	5 803
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-498	-456
Lokaler	-508	-268
Övrigt	-598	-553
Summa hyresintäkter	<u>157 724</u>	<u>153 477</u>
Avgår hyresrabatter	-1 066	-349
Summa	156 658	153 128

Not 2 Ersättning till revisorer

	2013	2012
Revision		
KPMG	62	184
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
KPMG	98	226
Summa	<u>160</u>	<u>410</u>

Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till 250 tkr (föregående år 250 tkr)

Nominella värdet av framtida leasingavgifter fördelar sig enligt följande:

förfaller till betalning inom ett år	244
förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	<u>468</u>
Summa	712



Not 4 Personalkostnader

Medelantalet anställda och frånvaro, fördelning på män och kvinnor

	2013			2012		
	Medelantal anställda	varav män		Medelantal anställda	varav män	
Totalt	26	17	65%	26	17	65%
varav del- tidsarbetande	4	1	25%	2		0%
varav VD	1	1	100%	1	1	100%
Styrelsen	7	4	57%	7	5	71%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och andra ersättningar	2013		2012	
		Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar
Till styrelse och VD	1 039	548 (211)	987	503 (180)	
Till övriga anställda	9 614	4 003 (670)	9 017	4 591 (1128)	
Övriga personalkostnader		1 653		1 327	
Summa		16 857		16 425	

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 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnader	-17 174	-17 112
Byggnadsinventarier	-848	-848
Markanläggningar	-23	-23
Inventarier	-162	-261
Summa	-18 207	-18 244

Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.

Not 6 Räntekostnader

	2013	2012
Ränta långfristiga skulder	-14 874	-19 631
Borgensavgift	-1 138	-1 300
Ränta leverantörsskulder	-48	-19
Summa	-16 060	-20 950

Not 7 Byggnader och mark

Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ack.anskaffningsvärde	904 739	905 456
Årets inköp	3 085	-
Årets försäljningar	-	-717
Från pågående ny- och tillbyggnad	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	907 824	904 739

Ingående ack. avskrivningar	-210 718	-192 772
Årets försäljningar, korrektioner	-	14
Årets avskrivningar	-18 022	-17 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 740	-210 718

Ingående ack. nedskrivningar	-40 653	-40 653
------------------------------	---------	---------

Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 653	-40 653
---------------------------------------------	----------------	----------------

Utgående restvärde byggnader	638 431	653 368
-------------------------------------	----------------	----------------

Taxeringsvärde byggnader	815 771	814 973
--------------------------	---------	---------

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	465	465
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	465	465

Ingående ackumulerade avskrivning	-161	-138
Årets avskrivningar	-24	-23
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185	-161

Utgående restvärde markanläggningar	280	304
--------------------------------------------	------------	------------

Mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ack.anskaffningsvärde	112 846	107 146
Årets investeringar	-	5 700
Ingående nedskrivning	-24 673	-24 673
Utgående ack. restvärde mark	88 173	88 173
Taxeringsvärde mark	232 189	231 098
Utgående restvärde byggnader och mark	726 884	741 845

Not 8 Pågående ny- och ombyggnader

Ingående ack. anskaffningsvärde	4 681	728
Årets investering	18 527	3 953
Överfört till färdigställda byggnader	-	-
Summa	23 208	4 681

Not 9 Inventarier

Ingående ack. anskaffningsvärde	4 986	4 794
Årets inköp	15	619
Försäljning och utrangering	-199	-427
Utgående ack. anskaffningsvärde	4 802	4 986
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-4 369	-4 535
Årets avskrivningar enligt plan	-162	-261
Försäljning och utrangering	94	427
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 437	-4 369
Restvärde enligt plan	365	617



Not 10 Långsiktigt värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
OK Stockholm ek. förening	0,2	0,2
Husbyggnadsvaror insatsdel	40	40
Björnö -Långvik Avlopps AB, aktie	7	7
Summa	<u>47,2</u>	<u>47,2</u>

Not 11 Andelar i bostadsrättsföreningar

Andelar avseende 18 bostadsrättslägenheter	3 625	3 625
Summa	<u>3 625</u>	<u>3 625</u>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar, återbäring HBV	549	625
Summa	<u>549</u>	<u>625</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	24	5
Förutbetalda kostnader	4 532	10 532
Summa	<u>4 556</u>	<u>10 537</u>

Not 14 Förändringar av det egna kapitalet

	Aktiekap.	Reservfond	Bal. vinst	Årets vinst
Belopp vid årets ingång	25 000	71 000	49 249	2 152
Vinstdisposition enl. bolagsstämma			2 152	-2 152
Utdelning			-72	
Årets resultat				923
Belopp vid årets utgång	25 000	71 000	51 329	923

Not 15 Obeskattade reserver

	2013-12-31	2012-12-31
Avsättning till periodiseringsforntax.år 2009	1 237	1 237
Avsättning till periodiseringsfondtax.år 2010	580	580
Avsättning till periodiseringsfondtax.år 2011	768	768
Avsättning till periodiseringsfondtax.år 2012	1 535	1 535
Avsättning till periodiseringsfondtax.år 2013	1 803	1 803
Avsättning till periodiseringsfondtax.år 2014	399	
Summa	6 322	5 923

Not 16 Långfristiga skulder

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid:

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån
Lån med rörlig ränta	199 215	2,73%	33,2%
2014	50 000	2,29%	8,3%
2015	100 000	2,53%	16,7%
2016	50 000	2,51%	8,3%
2018	100 000	2,65%	16,7%
2019	50 000	3,03%	8,3%
2021	50 000	3,05%	8,3%
	599 215	2,66%	
Amortering inom ett år	-9 400		
Byggnadskreditiv	-		
Summa	589 815		

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntor	921	708
Förskottshyror	17 352	38 356
Semesterlöner	1 290	1 158
Övriga upplupna kostnader	<u>2 972</u>	<u>8 409</u>
Summa	22 535	48 631

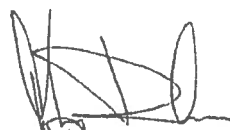
Gustavsberg den 11 mars 2014



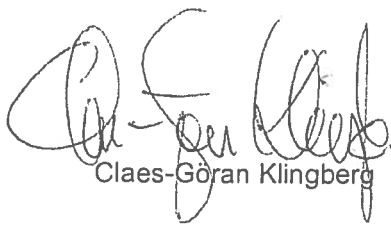
Malin Åberg Aas
Styrelsens ordförande



Magnus Nordberg
1:e vice ordförande



Magnus Danielsson
2:e vice ordförande



Claes-Göran Klingberg



Birgit Wahrenberg



Björn Blomkvist
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2014

Bo Ädel

Auktoriserad revisor



Tillägg till årsredovisningen 2013

UPPFÖLJNING AV ÄGARDIREKTIV

Ägardirektiven från 2013 stadgar att bolaget ska erbjuda bra boende för alla grupper, främst inom kommunens tätorter. Kvaliteten för de boende ska främjas så att kommunens Vision 2030 och inriktningsmål samt strategi för boendeplanering kan uppnås. Bolaget ska aktivt medverka till:

- att bidra till Värmdös försörjning av hyresrätter
- att vara en aktiv fastighetsförvaltare
- att garantera hyresrätten som boendeform
- att ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning
- att underlätta för äldre och funktionshindrade att bo kvar i sitt bostadsområde
- samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och förvaltningen kring satsningar på underhåll, trygghet, säkerhet och energieffektiviseringar

Under 2013 har byggnationen av det nya området Västra Mörtnäs med 17 lägenheter inletts och inflyttning beräknas ske före halvårsskiftet 2014. I Charlottendal räknar vi med att inom kort påbörja byggandet av ca 130 bostäder samt en förskola. Detaljplanearbete pågår för fler hyresrätter i Brunns centrum och Munkmora. Ett planuppdrag finns även för området kring Styrmannen. En långsiktig fastighetsförädlingsplan har utarbetats, som reglerar underhåll och förvaltning av vårt fastighetskapital.

Som aktiv fastighetsförvaltare har vi kontinuerliga möten med företrädare för våra hyresgäster för att diskutera behoven och skötseln av våra bostadsområden. En viktig grund för den dialogen är de hyresgästenkäter som vi genomför. Från en fortfarande relativt låg nivå har andelen mycket nöjda/nöjda ökat med närmare 20 % jämfört med förra året. Vi har utvecklat vår hemsida för att förbättra informationen och dialogen.

Tillgängligheten är en viktig fråga inte minst i samband med nyproduktion. Det är svårare i våra befintliga områden men avsikten är att vi ska genomföra en ny inventering för att bättre kunna bedöma vilka åtgärder som bör prioriteras. Vi har ett uppbyggt samarbete med kommunen både vad gäller bostadsanpassningar och andra bostadssociala frågor.

Energieffektivisering är viktigt både för miljön och för ekonomin. VärmdöBostäder har utarbetat en plan för energieffektiviseringar i samverkan med Energimyndigheten, som i princip är genomförd. Vi har infört individuell mätning av el i hela bostadsbeståndet och testar även individuell mätning av vatten. Investering i nya

gaspannor görs för att kunna utnyttja deponigasen från Kovik optimalt. I princip alla oljepannor har konverterats från förbränning av fossil olja till rapsolja, s k RME.

Kommunfullmäktige har beslutat att uppdra åt VärmdöBostäder att inom ramen för mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn/ungdomar tillhandahålla adekvat antal lägenheter. VärmdöBostäder har hittills kunnat erbjuda de lägenheter socialförvaltningen efterfrågat.

VärmdöBostäder ska enligt ägardirektiven successivt genomföra en resultat-anpassning som siktar på att lämna ett resultat om minst 3 % på de samlade intäkterna utöver den borgensavgift som bolaget erlägger. För 2013 har vi inte lyckats med detta i första hand beroende på den kraftsamling av underhållsinsatser som genomförts. Vi räknar dock med att uppfylla direktivet under 2014.

En affärsplan, arbetsordningar och internkontrollplan finns utarbetade och har uppdaterats under året.

VärmdöBostäder medverkar i anskaffningen av bostäder till kommunens bostads-sociala behov och vid övergång från sociala kontrakt till förstahandskontrakt. Under perioden 2011-2013 har ett sextiotal kontrakt övergått till förstahandskontrakt. Det är dock ett antal som ej klarar våra ekonomiska grundkrav. Den prövningen gör vi för att inte utsätta våra befintliga hyresgäster för en alltför stor ekonomisk risk.



ÅRSREDOVISNING

för

GUSTAVSBERGS PORSLINSMUSEUM AB

Org.nr. 556602-0490

2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 – 2013-12-31

Gustavsbergs Porslinsmuseum AB

Förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2013

Gustavsbergs Porslinsmuseum som bedriver verksamhet i Porslinsmuseum, är ett aktiebolag helägt av Värmdö Simhall AB, 556736-3907. Värmdö kommun äger i sin tur alla aktier i Värmdö Simhall AB.

Styrelse

Agneta Ericsson, ordförande
Camilla Lien, 1:e vice ordförande
Jan-Olof Landqvist 2:e vice ordförande
Jan Dolk, ledamot
Simon Margulies, ledamot

Ersättare

Mats Benjaminsson, Aino Östergren

Utöver årsstämman har styrelsen under året haft 7 protokollförda styrelsesammanträden.

Anställda

Verkställande Direktör	Museichef	Övriga anställda
Björn Blomkvist	Kjell Löow	Elisa Cantoro (pension fr.o.m 1/9) Kenneth Ragnarsson

Verksamhet

Museets basutställningar omfattar en total utställningsyta på ca 500 m², med ett representativt urval keramik- och porslinsföremål tillverkade 1827-1993 i Gustavsbergs Porslinsfabrik. Därutöver disponerar museet två utställningslokaler, med en total yta på ca 200 m², avsedda för temporära utställningar: *Isæusrummet* och *Kakelugnsrummet*. Sedan 2012 har Kakelugnsrummet samnyttjats med Bistro Gustavsberg med överenskommelsen att museet samtidigt med restaurangverksamheten kan nyttja lokalen för utställningsverksamhet.

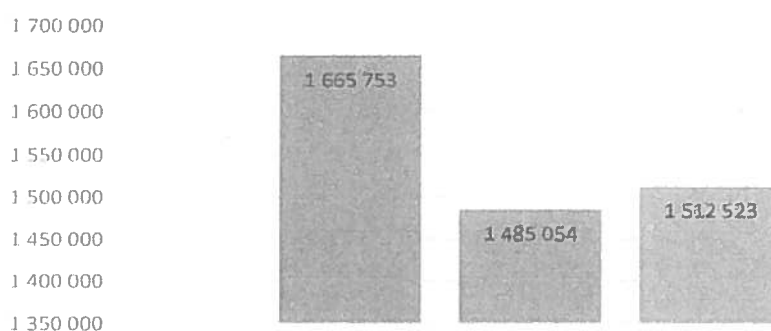
Museet visade/producerade under året 5 st större och mindre temporära utställningar: *Tyra Lundgren – Märkeskvinna* (forts fr 2012, t.o.m. 24/2), *Porslinsrederiet* (16/3-19/5), *Fika* (1/6-29/9), Värmdö Konstnärer Höstsalong (5/10-13/10) samt *Jørgen Haugen Sørensen - "De ved, hvad de gør!" Keramiska skulpturer 1997 – 2012* (25/10 t.o.m 24/2-13).

Museet hade under 2013 totalt 53660 besökare, varav 9047 betalande. Under året har museet haft c:a 90 st olika publika visningar, med sammanlagt omkring 2800 deltagare.

Museet har också erbjudit programverksamhet, bl.a sommarens *Keramikverkstad*, som lockade nära 300 deltagare. Därutöver har museet bl.a. erbjudit ett antal programkvällar under rubriken "Öppen scen", med sammanlagt c:a 150 besökare. I samarbete med National-museum och Ektorpskolan, Nacka, genomförde museet ett skapande skolprojekt under våren med 177 elever i olika åldrar.

Museets publika verksamhet stöds av Villeroy & Boch Gustavsberg AB, Kooperativa Förbundet, samt Gustavsbergs Porslinsmuseums vänner. Intäkterna från entré och försäljning lyckades under året inte uppnå budgeterad nivå. Antalet besökare under året var något lägre än föregående år, medan försäljningen ökade marginellt.

GPAB Försäljning (inkl entré) 2011-2013



De samlade intäkterna utöver kommunbidraget stannade vid ca 1 610 tkr, vilket var ca 89 tkr lägre än planerat. Olika faktorer har spelat in, som förklarar det uppkomna läget. En orsak är att intäkterna varit väsentligt lägre än budgeterat. När det gäller utgifterna så var det dels kostnaderna för köpta tjänster som stack ut, vilket delvis förklaras av utfallet av ett ofördelaktiga avtal rörande sommarens keramikverkstad, dels överskridande av marknadsföringsbudgeten.

En stor del av museets kostnader är av fast karaktär, där lönekostnaderna utgör den största delen. Stora delar av museets kostnader är kommunkoncerninterna som lokalhyra (ca 1 Mkr), IT-kostnader, administrationsersättning mm. Kostnaderna till Nationalmuseum för ersättning av intendent utgör c:a 460 tkr på årsbasis.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust:

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	439
årets resultat	-245 306
Totalt	-244 867
disponeras för	
överföring till balanserat resultat	<u>-244 867 kr</u>
<i>Totalt</i>	<i>-244 867 kr</i>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Tilläggs- uppgifter	2013-01-01 <u>2013-12-31</u>	2012-01-01 <u>2012-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	<u>4 210 484</u>	<u>4 014 390</u>
<i>Rörelseintäkter</i>		<i>4 210 484</i>	<i>4 014 390</i>
Rörelsekostnader			
Inköp varor och material		-809 456	-968 071
Övriga externa kostnader	3	-1 747 597	-1 735 912
Personalkostnader	3	- 1 868 362	- 1 741 233
Avskrivningar		<u>-19 280</u>	<u>-19 280</u>
<i>Rörelseresultat</i>		<i>-234 211</i>	<i>-450 106</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		10 733	23 644
Räntekostnader och liknande kostnader		<u>-21 828</u>	<u>-21 152</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-245 306</i>	<i>-447 614</i>
Skatt			
Skatt som belastat årets resultat		<u>0</u>	<u>381</u>
<i>Årets resultat</i>		<i>-245 306</i>	<i>-447 233</i>

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och inventarier	4	<u>32 621</u>	<u>51 901</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>32 621</i>	<i>51 901</i>
 Omsättningstillgångar			
<u>Varulager</u>			
Handelsvaror		206 873	240 950
 <u>Fordringar</u>			
Kundfordringar		27 313	33 982
Fordran Värmdö Kommun		1 190 200	1 187 390
Övriga fordringar		31 447	18 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>455 805</u>	<u>163 655</u>
		1 704 765	1 403 832
Kassa och bank		1 067 454	2 025 356
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>2 979 092</i>	<i>3 670 138</i>
SUMMA TILLGÅNGAR		3 011 713	3 722 039

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
		500 000	500 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		439	439
Erhållet aktieägartillskott			447 233
Årets resultat		<u>-245 306</u>	<u>-447 233</u>
		255 133	439
<i>Summa eget kapital</i>		<i>255 133</i>	<i>500 439</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		193 230	189 094
Skuld till Värmdö Kommun		2 208 134	2 101 474
Övriga skulder		21 958	24 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>333 258</u>	<u>906 092</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 756 580</i>	<i>3 221 600</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 011 713	3 722 039
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i kronor om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Lager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperiod

Maskiner och inventarier

5-10 år

Ägarstruktur och antal aktier

	<u>2013-12-31</u>		<u>2012-12-31</u>	
	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>
Värmdö Simhall AB	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Totalt	5 000	5 000	5 000	5 000

NOTER

1 NETTOOMSÄTTNING

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Försäljning	1 548 509	1 507 015
Bidrag	2 661 975	2 507 375
<i>varav driftsbidrag från Värmdö Kommun</i>	<u>2 600 000</u>	<u>2 450 000</u>
Totalt	4 210 484	4 014 390

2 ERSÄTTNING REVISIONSFÖRETAG

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ersättning revisionsuppdrag	22 000	43 400
Andra uppdrag	—	—
Totalt	22 000	43 400

3 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Medelantalet anställda	2,75	3,0
Varav män	72,73	66,7
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelse och VD	149 568	115 908
Övriga anställda	1 135 096	1 167 496
Summa kostnader	1 284 664	1 283 404
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	583 698 162 316	457 828 74 986

Av företagets pensionskostnader avser 0 (få 0) gruppen styrelse och VD.

4 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	186 837	186 837
Årets inköp	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 837	186 837
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-134 935	-115 655
Årets avskrivningar	<u>-19 281</u>	<u>-19 280</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 216	-134 935
Utgående planenligt restvärde	32 621	51 902

5 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	253 781	114 537
<i>varav koncernfordringar</i>	237 855	103 899
Upplupna intäkter	202 024	49 119
<i>varav koncernfordringar</i>	<u>145 357</u>	<u>0</u>
Totalt Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	455 805	163 656

6 EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Aktieägar- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	500 000	447 233	439	-447 223
Resultatdisposition enl. bolagsstämma		-447 233		447 223
Årets resultat				-245 306
Belopp vid årets utgång	500 000	0	439	-245 306

Villkorat aktieägartillskott uppgick till 0 kr (447 233 kr)

7 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Semesterlöneskuld	124 654	199 833
Sociala kostnader	123 916	112 405
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 673	593 854
Totalt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 243	906 092

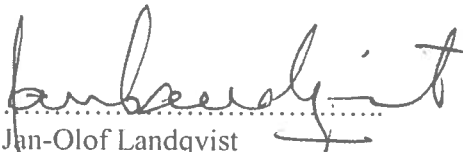
Gustavsberg 2014- -



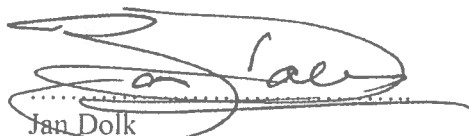
.....
Agneta Ericsson
styrelseordförande



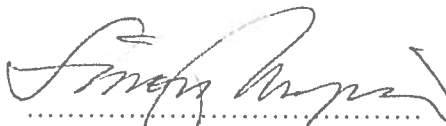
.....
Camilla Lien
1:e vice ordförande



.....
Jan-Olof Landqvist
2:e vice ordförande



.....
Jan Dolk
styrelseledamot



.....
Simon Margulies
styrelseledamot

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-

.....
Bo Ädel

Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

GUSTAVSBERGSBADET AB

Org.nr. 556519-0963

2013-01-01 -- 2013-12-31

C.F. Bultman
10/1

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets verksamhet

Gustavsbergsbadet AB, som driver verksamheten i Gustavsbergsbadet, är ett aktiebolag helägt av Värmdö kommun. Bolagets huvudsakliga verksamhet var att äga förvalta och utveckla fastigheten samt och att bedriva verksamhet i simhall, äventyrsbad och friskvårdsanläggning..

Bolagets affärsidé är att erbjuda en bred verksamhet inom fysisk aktivitet och upplevelse. Verksamheten ska bedrivas under trygga förhållanden med kompetent personal i ändamålsenliga och tilltalande lokaler.

Ägare

Samtliga aktier i bolaget ägs av Värmdö kommun. Kommunfullmäktige har utsett styrelsen i bolaget, vilken består av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter, där alla är verksamma fritidspolitiker.

Verksamheten

Gustavsbergsbadet Aktiebolag drev och vidareutvecklade bad- och friskvårdsanläggningen genom ett brett utbud av bad-, motions-, friskvårds- och hälsoaktiviteter. Verksamheten i anläggningen var en del av det hälsopreventiva arbete som bedrivs i Värmdö kommun. Verksamheten har riktats till kommunens invånare och andra verksamma eller besökande i kommunen. Förvaltning och utveckling av fastigheten med dess teknik har genomförts.

På grund av tekniskt byte av reningsteknik var alla bassänger stängda under september, motionsbassängen under fyra veckor samt äventyrsbadets bassäng under totalt sex veckor från den 20 augusti till den sista september. Övrig verksamhet var öppen hela tiden.

Resultatet blev bättre än förväntat. Kostnaderna för att byta värmexchangers och klortillverkning var som förväntat 3 mkr. Övriga kostnader ligger under den budgeterade nivån. Ambitionen var att uppnå förra årets nivå vad gäller intäkter och antal besök, trots en stängning av bassängerna på fyra veckor, men utfallet blev bättre.

Nettoresultatet inklusive driftbidraget är -1073 tkr. Verksamhetens intäkter (dvs exkl driftbidraget) blev 15 425 tkr vilket är 425 tkr (2,8 %) högre än budget och kostnaderna 1498 tkr (5,6 %) högre än budget. Antal besök uppgick till 6,5 % över målvärdet och slutade på 191 629 besök.

Jämfört med samma period förra året är verksamhetens intäkter 205 tkr (1,3 %) högre, kostnaderna 2 062 tkr (7,8 %) högre och verksamhetens nettoresultat 1 857 tkr sämre. Antal besök blev något över förra årets resultat, en ökning med 1,2 %.

Kommunfullmäktige (KF) beslutade under våren om nya ägardirektiv vilket innebar bland annat att hela verksamheten ska upphandlas. Efter bolagsstämman avropades tjänster från Affärsconcept AB vilka startade arbetet med att förbereda en upphandling av hela bolagets verksamhet omgående. Vi har under året kommit halvvägs och arbetet med att upphandla verksamheten och fortsätter under 2014. Målet med upphandlingen ska vara förbättrad ekonomi, ökad kvalitet och utveckling.

AA
Zeth
CW
W

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	511 623 kr
Årets resultat	<u>29 199 kr</u>

<i>Totalt</i>	<i>540 822 kr</i>
---------------	-------------------

disponeras för

Överföring till balanserat resultat	<u>540 822 kr</u>
-------------------------------------	-------------------

<i>Totalt</i>	<i>540 822 kr</i>
---------------	-------------------

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

CS. 60
Betin Hk

RESULTATRÄKNING	Tilläggs- uppgifter	2013-01-01 <u>2013-12-31</u>	2012-01-01 <u>2012-12-31</u>
Nettoomsättning	1	27 083 236	27 326 404
Råvaror och förnödenheter		-164 140	-218 454
Handelsvaror		<u>-1 304 803</u>	<u>-1 428 278</u>
Bruttoresultat		25 614 293	25 679 672
Övriga externa kostnader	2	-7 857 577	-10 632 421
Personalkostnader	3	-9 188 176	-8 687 097
Avskrivningar	4,5,6	<u>-5 258 840</u>	<u>-4 299 638</u>
Rörelseresultat		3 309 700	2 060 516
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185 897	540 657
Statliga bostadssubventioner			-
Reaförlust fastighetsöverlåtelser			-
Räntekostnader och liknande kostnader	7	<u>-3 446 999</u>	<u>-3 674 080</u>
Resultat efter finansiella poster		48 598	-1 072 907
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfonder	8	<u>-11 675</u>	-
<i>Resultat före skatt</i>		36 923	0
Skatt			
Skatt som belastat årets resultat		<u>-7 724</u>	<u>0</u>
Årets resultat		29 199	-1 072 907

W. C. F.
Bott

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader & mark	4	117 122 789	113 928 702
Inventarier	5	121 281	250 911
Summa anläggningstillgångar		117 244 070	114 179 613
Omsättningstillgångar			
Lager		95 966	102 847
<u>Fordringar</u>			
Fordran koncernbolag		164 303	7 681 545
Kundfordringar		384 555	306 524
Övriga fordringar		638 207	166 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>114 633</u>	<u>106 739</u>
		1 301 698	8 261 132
Kassa och bank		22 256 239	20 495 659
Summa omsättningstillgångar		22 352 205	28 859 638
SUMMA TILLGÅNGAR		140 897 973	143 039 251

MAK 65
Beta C8

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000 000	25 000 000
Reservfond		25 000 000	25 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		511 624	1 584 530
Erhållet aktieägartillskott		-	-
Årets resultat		<u>29 199</u>	<u>-1 072 907</u>
			511 623
Summa eget kapital	9	25 540 823	25 511 623
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	8	<u>11 675</u>	-
Summa obeskattade reserver		<u>11 675</u>	0
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld till Värmdö Kommun	10	<u>105 664 194</u>	<u>109 830 194</u>
Summa långfristiga skulder		<u>105 664 194</u>	<u>109 830 194</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		643 850	1 448 212
Skuld till koncernbolag		6 227 363	4 308 369
Skatteskulder			-
Övriga skulder		181 992	122 182
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	11	<u>2 628 076</u>	<u>1 818 671</u>
Summa kortfristiga skulder		9 681 281	7 697 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 897 973	143 039 251
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten notes: "cö", "Bella", "lor" and a signature.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i kr om inget annat anges.

De värderingsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats:

- Byggnader och anläggningar 33 år
- Inventarier 3-10 år

Ägarstruktur och antal aktier	<u>2013-12-31</u>		<u>2012-12-31</u>	
	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>
Värmdö kommun	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
Totalt	25 000	25 000	25 000	25 000

1 NETTOOMSÄTTNING

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Hyror och övriga intäkter	-	-29 124
Nettoomsättning simhallsverksamheten	15 683 236	15 455 528
Driftsbidrag från Värmdö Kommun	<u>11 400 000</u>	<u>11 900 000</u>
Totalt	27 083 236	27 326 404

CO 60
BOK

**2 ERSÄTTNING REVISIONSFÖRETAG
PWC och KPMG**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Andra uppdrag	-	-
Ersättning revisionsuppdrag	<u>60 000</u>	<u>85 200</u>
Totalt	60 000	85 200

3 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Medelantalet anställda	17	16
Varav män	36,2 %	37,5 %
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Styrelse och VD	782 699	714 096
Lekmannarevisor	3 440	3 440
Övriga anställda	6 076 696	5 884 921
Summa kostnader	6 862 835	6 602 457
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	2 323 838 515 496	2 084 184 484 055

Av företagets pensionskostnader avser 75 287 SEK gruppen styrelse och VD.

HA
Bath
C.S.

4 BYGGNADER & MARK

Byggnader	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ack. anskaffningsvärde	131 849 407	131 849 407
Årets investeringar	8 323 297	-
Årets utrangeringar	-1 300 000	-
Årets försäljningar	=	=
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	138 872 704	131 849 407
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ack. avskrivningar	-19 270 705	-15 275 668
Årets inköp	-	-
Årets försäljningar	-	-
Årets utrangeringar	226 049	-
Årets avskrivningar	<u>-4 055 259</u>	<u>-3 995 037</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 099 915	-19 270 705
Utgående restvärde byggnader	115 772 789	112 578 702
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 350 000	1 350 000
Årets försäljningar	=	=
Utgående restvärde mark	1 350 000	1 350 000
Utgående restvärde byggnader, mark- anläggningar och mark	117 122 789	113 928 702

5 INVENTARIER

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 663 288	1 635 688
Årets inköp	=	<u>27 600</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 663 288	1 663 288
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 412 378	-1 107 777
Årets inköp	-	-
Årets avskrivningar	<u>-121 281</u>	<u>-304 601</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 533 659	-1 412 378
Utgående planenligt restvärde	129 629	250 910

GA
Bett

6 AVSKRIVNINGAR

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader	4 055 259	3 995 037
Investering i annans fastighet	-	-
Markanläggningar	-	-
Inventarier	<u>129 630</u>	<u>304 601</u>
Totalt	4 184 889	4 299 638

7 RÄNTEKOSTNADER

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ränta långfristiga skulder	3 256 556	3 486 185
Ränta leverantörsskulder	1 481	270
Övriga finansiella kostnader	<u>188 962</u>	<u>187 625</u>
Totalt	3 446 999	3 674 080

8 OBESKATTADE RESERVER

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Periodiseringsfond tax 2014	11 675	-
Totalt	11 675	0

9 FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

	Aktiekapital	Aktieägar- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000 000		1 584 530	-1 072 907
Resultatdisposition enl. bolagsstämman			-1 072 907	1 072 907
Årets vinst				29 199
Belopp vid årets utgång	25 000 000	0	511 623	29 199

10 LÅNGFRISTIGA SKULDER

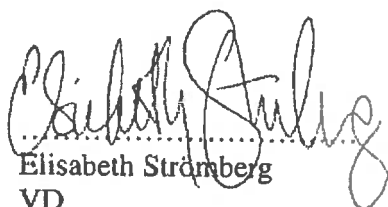
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Lån från Värmdö Kommun	109 830 194	113 774 194
Amortering inom ett år	<u>-4 166 000</u>	<u>-3 944 000</u>
Totalt	105 664 194	109 830 194

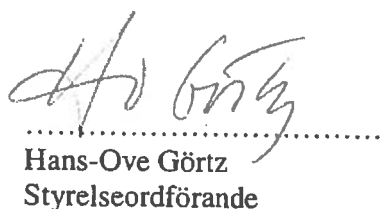
Wf
CO.
BETA

11 FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER

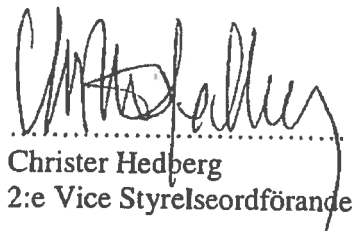
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Semesterlöneskuld	235 243	236 085
Sociala kostnader	288 630	247 519
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2 104 203</u>	<u>1 335 067</u>
Totalt	2 628 076	1 818 671

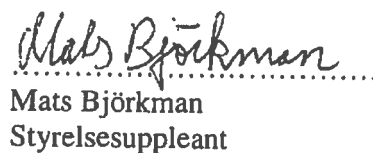
Gustavsberg den 2014-


Elisabeth Strömberg
VD


Hans-Ove Görtz
Styrelseordförande


Clarence Örhammar
Vice Styrelseordförande


Christer Hedberg
2:e Vice Styrelseordförande


Mats Björkman
Styrelsesuppleant


Claes-Göran Klingberg
Styrelseledamot

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-

.....
Bo Ädel
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

VÄRMDÖ HAMNAR AKTIEBOLAG

Org.nr. 556649-8068

2013-01-01 -- 2013-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets verksamhet

Värmdö Hamnar Aktiebolag äger, förvaltar och vidareutvecklar fastigheter och hamnanläggningar i Värmdö kommun efter beslut om förvärvsmedgivande av kommunfullmäktige. Bolaget skall också utöva kommunens huvudmannaskap i hamnfrågor.

Under 2013 har styrelsen och verkställande direktören arbetat enligt ändamålet med bolagets verksamhet samt uppfyllt de av ägaren beslutade direktiven.

Ägare

Samtliga aktier i bolaget ägs av Värmdö Simhall AB, 556736-3907, som är ett helägt dotterbolag till Värmdö kommun.

Verksamheten

Bolaget arrenderar ut mark för parkering, båtuppställning, gods- och sophantering. Bostäder och lokaler hyrs ut liksom båt- och kajplatser.

Under året har arbetet med att ta fram ny detaljplan för Stavsnäs Vinterhamn fortsatt. Samråd beträffande nytt förslag till detaljplan beräknas hållas under våren 2014.

Som ett led i projektet har bolaget träffat avtal med Promarina AB angående driften av en ny gästhamn/marina.

Under året har 2 fastigheter förvärvats i Stavsnäs, båda av strategisk karaktär då de binder ihop bolagets markområden vilket möjliggör expansion av hamnverksamheten jämte biverksamheter.

Avtal har även träffats angående förvärv av bolaget Stavsnäs Vinterhamn AB. Genom detta förvärv får bolaget kontroll över hamnverksamheten i Stavsnäs, bl.a. genom att ta över godshanteringen i hamnen. Vidare får bolaget kontroll över en strategiskt viktig fastighet på hamnplan innehållande bl.a. vänthall, rederikontor och caféverksamhet. Tillträdet kommer att ske den 2014-02-01.

Vid Djurö hamn har bolaget erhållit bygglov för om- och tillbyggnad av Kustbevakningens lokaler. Vidare har en principöverenskommelse träffats angående nytt hyresavtal med Kustbevakningen. Ombyggnadsarbetena beräknas påbörjas under våren 2014.

Under hösten 2013 har bolagets två dotterbolag, Stavsnäs Projekterings AB, org.nr 556474-0396, samt Villa Z Leif Ericsson AB, org.nr 556904-7680 genom absorption fusionerats med moderbolaget. Bolagens huvudsakliga tillgångar, fastigheterna Stavsnäs 1:225 och Stavsnäs 1:563 har tillförts moderbolaget. Fusionen av Stavsnäs Projekterings AB registrerades 2013-12-06 och fusionen av Villa Z AB registrerades 2013-12-05.

De båda dotterbolagens nettoomsättning och rörelseresultat för tiden före fusionen uppgår till 107 123 kronor (nettoomsättning) och ett resultat på 166 873 kronor.

Servicegraden vid bolagets parkeringar i Sollenkroka och Stavsnäs har höjts genom att efterskottsdebitering har införts. Vidare har differentierad taxa för besöksparkering införts, med ett högsångstillägg under perioden juni – augusti.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	2 296 692 kr
årets resultat	<u>2 421 446 kr</u>
<i>Totalt</i>	<i>4 718 138 kr</i>
disponeras för	
överföring till balanserat resultat	<u>4 718 138 kr</u>
<i>Totalt</i>	<i>4 718 138 kr</i>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Tilläggs- uppgifter	2013-01-01 <u>2013-12-31</u>	2012-01-01 <u>2012-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		<u>10 180 922</u>	<u>10 607 338</u>
<i>Rörelseintäkter</i>		10 180 922	10 607 338
Rörelsekostnader			
Inköp varor och material		-1 270 209	-1 664 869
Övriga externa kostnader	1	-1 606 404	-2 680 674
Personalkostnader	1	-1 440 048	-1 307 505
Avskrivningar	5,6	<u>-572 819</u>	<u>-570 842</u>
		-4 889 480	-6 223 890
<i>Rörelseresultat</i>		5 291 442	4 383 448
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		43 332	59 829
Räntekostnader och liknande kostnader		<u>-1 736 387</u>	<u>-1 427 313</u>
		-1 693 055	-1 367 484
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		3 598 387	3 015 964
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfonder		-740 575	-630 925
Överavskrivningar		<u>255 847</u>	<u>55 238</u>
		-484 728	-575 687
<i>Resultat före skatt</i>		3 113 659	2 440 277
Skatt			
Skatt som belastat årets resultat		<u>-692 213</u>	<u>-648 524</u>
Årets resultat		2 421 446	1 791 753

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Mark	2	30 019 148	30 019 148
Byggnader och anläggningar	3	8 784 815	9 290 033
Maskiner och Inventarier	4	218 984	286 585
Pågående investeringar	5	3 990 059	1 961 081
Finansiella anläggningstillgångar	6	<u>-</u>	<u>20 526 788</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		43 013 006	62 083 635
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	7	37 871 866	-
<u>Fordringar</u>			
Kundfordringar		113 802	183 332
Fordran koncernbolag		13 538	75 967
Övriga fordringar		756	843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>780 132</u>	<u>693 299</u>
		908 228	953 441
Kassa och bank		4 817 439	5 798 469
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		43 597 533	6 751 910
SUMMA TILLGÅNGAR		86 610 539	68 835 545

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (78 000 aktier)		7 800 000	7 800 000
Reservfond		<u>1 520 000</u>	<u>1 520 000</u>
		9 320 000	9 320 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		2 296 692	4 669 178
Årets resultat		<u>2 421 446</u>	<u>1 791 753</u>
		4 718 138	6 460 931
<i>Summa eget kapital</i>		<i>14 038 138</i>	<i>15 780 931</i>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	9	3 274 272	2 491 672
Ackumulerade överavskrivningar		<u>18 375</u>	<u>274 222</u>
<i>Summa obeskattade reserver</i>		<i>3 292 647</i>	<i>2 765 894</i>
Långfristiga skulder			
Avsättning uppskjutna skatter	8	4 164 239	-
Långfristig skuld till koncernbolag		<u>62 271 418</u>	<u>46 417 293</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>66 435 657</i>	<i>46 417 293</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		177 851	350 185
Skuld koncernbolag	10	618 067	1 865 221
Skatteskulder		232 027	180 947
Övriga skulder		647 800	516 482
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		<u>1 168 352</u>	<u>958 592</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 844 097</i>	<i>3 871 427</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 610 539	68 835 545
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i kr om inget annat anges.

De värderingsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats:

- Byggnader och anläggningar 20-50 år
- Maskiner 5-10 år

Ägarstruktur och antal aktier	<u>2013-12-31</u>		<u>2012-12-31</u>	
	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>
Värmdö Simhall AB	<u>78 000</u>	<u>78 000</u>	<u>78 000</u>	<u>78 000</u>
Totalt	78 000	78 000	78 000	78 000

1 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Medelantalet anställda	1,0	0,9
Varav män	100 %	100 %
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	<u>2013-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Styrelse och VD	1 024 752	975 199
Lekmannarevisor	5 000	5 000
Övriga anställda	-	-
Summa kostnader	1 029 752	980 198
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	564 891 269 407	327 307 49 640

2 MARK

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	30 019 148	30 019 148
Årets inköp	_____ -	_____ -
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 019 148	30 019 148
Utgående restvärde	30 019 148	30 019 148

3 BYGGNADER & ANLÄGGNINGAR

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	12 496 956	12 401 740
Årets inköp	-	95 216
Avyttringar och utrangeringar	_____ -	_____ -
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 496 956	12 496 956
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 206 923	-2 703 682
Årets avskrivningar	<u>-505 218</u>	<u>-503 241</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 712 141	-3 206 923
Utgående planenligt restvärde	8 784 815	9 290 033

4 MASKINER och INVENTARIER

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	614 195	614 195
Årets inköp	_____ -	_____ -
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	614 195	614 195
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-327 610	-260 009
Årets avskrivningar	<u>-67 601</u>	<u>-67 601</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-395 211	-327 610
Utgående planenligt restvärde	218 984	286 585

5 PÅGÅENDE INVESTERINGAR

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ack. anskaffningsvärden	1 961 081	16 078
Årets investering	<u>2 028 978</u>	<u>1 945 003</u>
Totalt	3 990 059	1 961 081

6 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Aktier	=	<u>20 526 788</u>
Totalt	-	20 526 788
Stavsnäs Projekterings AB Org.nr 556474-0396	=	<u>20 526 788</u>
Totalt	-	20 526 788

7 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Årets inköp	<u>37 871 86</u>	=
Varav:		
Övertaget vid fusion av dotterbolaget Stavsnäs Projekterings AB 20 005 852 kr		
Övertaget vid fusion av dotterbolaget Villa Z Leif Ericsson AB 3 792 264 kr		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 871 866	-

8 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 800 000	1 520 000	4 669 178	1 791 753
Fusionsdifferens:				
Avgår latent skatt på övertagna exploateringsfastigheter			-4 164 239	
Resultatdisposition enl. bolagsstämma			1 791 753	-1 791 753
Årets resultat				<u>2 421 446</u>
Belopp vid årets utgång	7 800 000	1 520 000	2 296 692	2 421 446

9 OBESKATTADE RESERVER

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Periodiseringsfond tax 2009	-	308 225
Periodiseringsfond tax 2010	570 675	570 675
Periodiseringsfond tax 2011	283 247	283 247
Periodiseringsfond tax 2012*)	529 675	507 600
Periodiseringsfond tax 2013*)	841 875	821 925
Periodiseringsfond tax 2014	<u>1 048 800</u>	<u>-</u>
Totalt	3 274 272	2 491 672

*)I samband med fusion av dotterbolaget Stavsnäs Projekterings AB har det tillkommit periodiseringsfonder på sammanlagt 42 025 kr.

10 LÅNGFRISTIG SKULD

Skulden förfaller enligt följande	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Inom ett år	505 218	503 241
Inom 2-5 år	2 020 872	2 012 964
Senare än 5 år	<u>60 250 546</u>	<u>44 404 329</u>
Totalt	62 776 636	46 920 534

Gustavsberg den 2014-

.....
Michael Larkner
VD

.....
Anders Bergman
Styrelseordförande

.....
Björn Ulfvin
Styrelseledamot

.....
Gunnel Färm
Styrelseledamot

.....
Kjell Thorngren
Styrelseledamot

.....
Camilla Strandman
Styrelseledamot

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-

.....
Bo Ädel
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

VÄRMDÖ SIMHALL AB

under namnändring till Kommunhuset i Värmdö AB

Org.nr. 556736-3907

2013-01-01 -- 2013-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Värmdö Simhall AB drev verksamheten i Gustavsbergsbadet fram till den 1 juli 2011 då verksamheten och all personal överfördes till Gustavsbergsbadet AB.

Bolaget är under namnändring till Kommunhuset i Värmdö AB.

Ägare

Samtliga aktier i Värmdö Simhall AB, under namnändring till Kommunhuset i Värmdö AB, ägs av Värmdö kommun. Kommunfullmäktige har utsett styrelsen i bolaget, vilken består av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Verksamheten

Värmdö Simhall AB, under namnändring till Kommunhuset i Värmdö AB, har inte bedrivit någon aktiv verksamhet efter den 1 juli 2011.

Fullmäktige i Värmdö kommun beslutade i december 2013 att bolaget ska ombildas till att vara moderbolag i en aktiebolagsrättslig koncern där VärmdöBostäder AB, Värmdö Hamnar AB, Gustavsbergsbadet AB och Gustavsbergs Porslinsmuseum AB är dotterbolag. Per 2013-12-31 överlät Värmdö kommun aktierna i nämnda bolag till Värmdö Simhall AB, under namnändring till Kommunhuset i Värmdö AB, för en köpeskilling om sammanlagt 53,1 miljoner kr.

Enligt kommunfullmäktiges beslut ska bolaget ha ett aktiekapital på 60,0 miljoner kr som skapas genom nyemission alternativt fondemission. Nyemission genomförs våren 2014.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	-362 933 kr
Årets resultat	<u>43 634 kr</u>
Totalt	-319 299 kr
disponeras för	
Överföring till balanserat resultat	<u>-319 299 kr</u>
Totalt	-319 299 kr

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

MP
AP

Resultaträkning

Tkr		Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Verksamhetens intäkter	Not 1	0	0	203 564
Verksamhetens kostnader	Not 2	-3	-27	-154 773
Avskrivningar	Not 3	0	0	-23 284
Verksamhetens nettokostnader		-3	-27	25 507
Finansiella intäkter	Not 4	47	128	523
Finansiella kostnader	Not 5	0	0	-21 265
Resultat efter skatter och finansnetto		44	101	4 765
Uppskjuten skatt		0	128	523
Skatt		0	0	-1 161
Årets resultat		44	229	4 127

MP
Uei

Balansräkning

Tkr		Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Mark, fastigheter och anläggningar	Not 6	-	-	882 811
Övervärde på fastigheter	Not 7	-	-	7 138
Maskiner och inventarier	Not 8	-	-	738
Pågående nyanläggningar	Not 9	-	-	27 198
Finansiella anläggningstillgångar	Not 10	53 100	-	13 708
Summa anläggningstillgångar		53 100	0	931 593
Omsättningstillgångar				
Lager och exploateringsfastigheter	Not 11	-	-	38 175
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	15	45	18 412
Kassa och bank		4 731	4 659	51 614
Summa omsättningstillgångar		4 746	4 704	108 201
Summa tillgångar		57 846 0	4 704	1 039 794
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
Eget kapital	Not 13	5 000	5 000	150 743
Årets resultat	Not 13	-319	-363	3 571
Summa eget kapital		4 681	4 637	154 314
Avsättningar				
Avsättning för uppskjuten skatt		-	-	6 282
Summa avsättningar		-	-	6 282
Skulder				
Långfristiga skulder	Not 14	53 100	-	812 228
Kortfristiga skulder	Not 15	65	67	66 970
Summa skulder		53 165	67	879 198
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		57 846	4 704	1 039 794
STÄLLDA SÄKERHETER				
Fastighetsinteckningar		Inga	Inga	214 902
ANSVARSFÖRBINDELSER				
Fastigo		Inga	Inga	199

MP
K. L. O.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i Tkr om inget annat anges.

De värderingsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Koncernredovisningen har upprättats enl Årsredovisningslagens 7 kap.

Agarstruktur och antal aktier	2013-12-31		2012-12-31	
	Aktier	Röster	Aktier	Röster
Värmdö kommun	50 000	50 000	50 000	50 000
Totalt	50 000	50 000	50 000	50 000

Noter

Not 1 Verksamhetens intäkter

Tkr	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Försäljningsmedel	-	-	17 078
Hyror & arrenden	-	-	166 367
Bidrag	-	-	14 062
Försäljning av verksamheter	-	-	497
Försäljning av anläggningstillgångar	-	-	50
Övriga intäkter	-	-	5 510
Verksamhetens externa intäkter	-	-	203 564

Not 2 Verksamhetens kostnader

Tkr	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Kostnader - utgifter	-	-	-105 881
Kostnader för arbetskraft	-	-	-29 510
Övriga verksamhetskostnader	-3	-27	-19 382
Verksamhetens externa kostnader	-3	-27	-154 773

MD
Ulin

Not 3 Avskrivningar

Tkr	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Årets avskrivning mark, fastigheter och anläggningar	-	-	-22 905
Årets avskrivning maskiner och inventarier	-	-	-379
Summa	-	-	-23 284

Not 4 Finansiella intäkter

Tkr	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Övriga finansiella intäkter	47	128	523
Summa	47	128	523

Not 5 Finansiella kostnader

Tkr	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Räntor på långfristiga lån	-	-	-19 852
Borgensavgift	-	-	-1 138
Övriga räntekostnader	-	-	-275
Summa	-	-	-21 265

Not 6 Mark, fastigheter och anläggningar

Tkr	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Ingående värde	-	-	895 082
Årets inköp av fastigheter	-	-	11 408
Avskrivningar	-	-	-22 605
Årets utrangering	-	-	-1 074
Bokfört värde	-	-	882 811

Mark, fastigheter och anläggningar	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Anskaffningsvärde	-	-	1 203 873
Akkumulerade avskrivningar	-	-	-255 736
Akkumulerade nedskrivningar	-	-	-65 326
Bokfört värde	-	-	882 811
<i>Avskrivningstid</i>			10-70 år

Linjär avskrivning tillämpas för samtliga fastigheter och anläggningar

MP
Gine OP

Taxeringsvärden

Mark och byggnad

Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
-	-	1 072 450

Not 7 Övervärde på fastigheter

Tkr

Avskrivningar

Årets utrangering

Bokfört värde

Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
-	-	-22 605
-	-	-1 074
-	-	-23 679

Not 8 Maskiner och inventarier

Tkr

Ingående värde

Årets investering

Avskrivningar

Årets utrangering

Bokfört värde

Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
-	-	1 207
-	-	15
-	-	-379
-	-	-105
-	-	738

Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärde

Ackumulerade avskrivningar

Ackumulerade nedskrivningar

Bokfört värde

Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
-	-	7 267
-	-	-6 529
-	-	0
-	-	738
		5-20 år

Avskrivningstid

Linjär avskrivning tillämpas för samtliga maskiner och inventarier.

Not 9 Pågående nyanläggningar

Tkr

Ingående värde

Årets investeringar

Bokfört värde

Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
-	-	6 642
-	-	20 556
-	-	27 198

Avskrivningstid Pågående investeringar avskrivs ej.

140
Uia OP

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

Tkr	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Aktier	53 100	-	47
Varav ägd andel			
Värmdöbostäder AB 100 %	25 000	-	-
Gustavsbergsbadet AB 100 %	12 800	-	-
Gustavsbergs Porslinsmuseum AB 100 %	300	-	-
Värmdö Hamnar AB 100 %	15 000	-	-
Andelar			
Bostadsrätter	-	-	3 625
Uppskjuten skattefordran	-	-	9 487
Andra långfristiga fordringar	-	-	549
Bokfört värde	53 100	-	13 708

Not 11 Lager och exploateringsfastigheter

Tkr	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Lager	-	-	303
Exploateringsfastigheter	-	-	37 872
Bokfört värde	-	-	38 175

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Kundfordringar	-	-	3 013
Kundfordringar hos Värmdö Kommun	-	-	7 215
Skattefordringar	-	-	638
Övriga fordringar	15	12	241
Övriga fordringar hos Värmdö Kommun	-	19	1 367
Övriga fordringar hos Gustavsbergsbadet AB	-	14	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	5 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Värmdö Kommun	-	-	18
Summa	15	45	18 412

MP


Not 13 Eget kapital

Tkr	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Aktier	5 000	5 000	5 000
Övertaget eget kapital från bolag i samma koncern:			
Förvärvad reservfond	-	-	88 000
Totalt bundet kapital	5 000	5 000	93 000
Balanserat resultat	-363	-464	-363
Övertaget eget kapital från bolag i samma koncern:			
Förvärvat fritt eget kapital	-	-	58 106
Årets resultat	44	101	3 571
Totalt fritt kapital	-319	-363	61 314
Summa Eget kapital	4 681	4 637	154 314

Förändringar av det egna kapitalet

Tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 000	-464	101
Resultatdisposition enligt bolagsstämma		101	-101
Årets vinst			44
Belopp vid årets utgång	5 000	-363	44

Not 14 Långfristiga skulder

Tkr	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Övriga långfristiga skulder	-	-	599 215
Skulder till Värmdö Kommun	53 100	0	227 084
Avgår:			
Kommande års amortering av långfristig skuld	-	-	-9 400
Kommande års amortering av långfristig skuld till Värmdö Kommun	-	-	-4 671
Summa	53 100	0	812 228

M/S
 [Signature]

Not 15 Kortfristiga skulder

Tkr	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012	Koncernen 2013
Skulder till kreditinstitut	-	-	9 400
Kommande års amortering till			
Värmdö Kommun	-	-	4 671
Leverantörsskulder	-	-	15 711
Leverantörsskulder till Värmdö Kommun	-	-	1 967
Skatteskuld	32	-	528
Övriga kortfristiga skulder	10	10	3 644
Övriga kortfristiga skulder till			
Värmdö Kommun	13	10	4 376
Förutbetalda intäkter	-	-	11 058
Upplupna kostnader	10	47	8 305
Upplupna kostnader till VärmdöKommun	-	-	7 310
Summa	65	67	66 970

Gustavsberg den 2014-



Monica Pettersson

Styrelseordförande

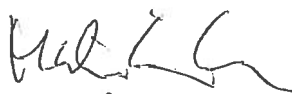
Annika Andersson-Ribbing

2:e Vice Styrelseordförande



Anders Bergman

Styrelseledamot



Malin Åberg-Aas

Styrelseledamot

Kenneth Ehrnstedt

Styrelseledamot

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-

Bo Ädel

Auktoriserad revisor