

Styrelsen och verkställande direktören för

## VärmdöBostäder AB


Org nr 556476-2176

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>7</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>8</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>	<b>9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>10</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>11</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>21</b>



## Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för VärmdöBostäder AB, org nr 556476-2176, får härmed avge berättelse över verksamheten för år 2014.

#### **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 är ett helägt dotterföretag till Kommunhuset i Värmdö AB, org nr 556736-3907. Samtliga aktier i Kommunhuset i Värmdö AB ägs av Värmdö kommun, org nr 212000-0035.

#### **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 BYGGNADSVÆRSAMHET**

Även 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 28 Mkr. Den absoluta merparten av investeringsnivån avser nybyggnationsprojektet vid Västra Mörtnäs som påverkat volymen med 24,3 Mkr. Planeringsarbete för genomförande av ett antal ytterligare nybyggnationsprojekt pågår, bl a i Munkmoraområdet och i Brunns centrum på Ingarö.

### UPPFÖLJNING AV ÄGARDIREKTIV

I ägardirektiven anges bl a att VärmdöBostäder AB har ett allmännyttigt syfte och verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. VärmdöBostäder 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 boendepanering 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 2014 har i det nya området Västra Mörtlös 17 lägenheter uppförts varav 5 lägenheter är specialdestinerade till s k LSS-verksamhet. Avtalet med kommunstyrelsen avseende Charlottendal bestående av ca 130 bostäder samt en förskola har ännu inte fastställts av kommunfullmäktige. Detaljplanearbete pågår för fler hyresrätter i Brunns centrum och Munkmora. Ett planuppdrag finns även för området kring Styrmannen. Bolagets långsiktiga fastighetsförädlingsplan reglerar underhåll och förvaltning av fastighetskapitalet så att bolagets värde och hyresgästernas boendesituation långsiktigt värnas och förbättras.

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 vi genomför. Vi har vidareutvecklat 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 även här genomförs förbättringar. Vi har ett uppbyggt samarbete med kommunen både vad gäller bostadsanpassningar och andra bostadssociala frågor.

Energieffektivisering är viktigt både för miljön och för ekonomin. Under en femårsperiod har vi i samverkan med Energimyndigheten genomfört en energieffektiviseringsplan. En ny energioptimeringsplan har antagits under året. Bolagets affärsplan, arbetsordningar och internkontrollplan har uppdaterats. Vi har infört individuell mätning av el i hela bostadsbeståndet och i delar av beståndet har vi även individuell mätning av vatten och värme. Investeringar i nya gaspannor gör att vi kan nyttja deponigas från Kovik optimalt. I bostadsområdena i Stavsnäs och Björkås har bergvärmeanläggningar installerats. I princip alla oljepannor har konverterats från förbränning av fossil olja till rapsolja s k RME.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

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 medverkar i anskaffningen av bostäder till kommunens bostadssociala behov och vid övergång från sociala kontrakt till förstahandskontrakt.

VärmdöBostäder ska enligt ägardirektiven successivt genomföra en resultat-anpassning som siktar på att kunna uppnå ett resultat om minst 3 % på de samlade intäkterna utöver den borgensavgift som bolaget erlägger. Trots ännu ett år med stora underhållsåtgärder uppfyller bolaget ägarens resultatkrav.

### FASTIGHETSFÖRVALTNING

Vid utgången av året förvaltare bolaget följande antal enheter inom eget bestånd: Under året har 17 nya bostäder uppförts vi Västra Mörtnäs.

	2014-12-31	Förändring mot fg år	Yta, m <sup>2</sup> BRA
Bostadslägenheter	2 060	17	126 838 m <sup>2</sup>
Lokaler	110	1	14 037 m <sup>2</sup>
Varmgarage	91		
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	352		
P-platser utan motorvärmare	802	6	
Carport	101	8	
Källarförråd	59		
Förråd	61		
Summa	3 727	32	140 875 m <sup>2</sup>

### ADMINISTRATION, EKONOMI OCH HYROR

#### Hyresförändring

Bostadshyrorna höjdes med i genomsnitt 1,65 % från den 1 januari 2014, vilket gav en genomsnittlig hyresnivå för bostäder på ca 1 128 kr/m<sup>2</sup>/år.

#### Marknad

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

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

### **Jämförelser med tidigare år**

Resultatet före dispositioner och skatt blev 9,0 Mkr vilket är 0,9 Mkr lägre än budgeterat men 7,4 Mkr högre än 2013. Det förbättrade resultatet jämfört med föregående år beror i främst på lägre driftkostnader men också på högre intäkter.

Intäktsnivån blev 9,1 Mkr högre än under 2013. Ökningen av hyresintäkter var beräknad till 2,8 Mkr men blev 3,7 Mkr bl a beroende på nyproduktionen från halvårsskiftet. Värmeförsäljningen ökade med 2 Mkr främst beroende på högre ersättningar till följd av upprustningen av värmecentralen i Munkmora. Dessutom erhöles en restvärdesersättning om 3,5 Mkr under året.

Året var hela 15 % varmare än ett s k normalår vilket också var 8 procentenheter varmare än 2013. De varma vädret bidrog med ca 2 Mkr till de 4,4 Mkr lägre värmekostnaderna jämfört med 2013. En annan bidragande orsak är upprustningen av fjärrvärmeanläggningen vid Skyttevägen som medfört att vi i större utsträckning kunnat driva värmepannorna med den billigare deponigasen istället för olja och el. Upprustningen har också inneburit ökad energieffektivitet.

Den samlade kostnaden för fastighetsskötsel och administration blev 3,6 Mkr lägre än under 2013. Även här var den milda vintern en stark bidragande orsak till de lägre kostnaderna.

Våra reparationskostnader ligger på ungefär samma nivå som under 2013 med ca 6 Mkr. Förhoppningsvis är vår ökade satsning på underhåll en viktig orsak till att reparationskostnaderna minskat till nuvarande nivå. Tidigare har det inte varit ovanligt med reparationskostnader på omkring 10 Mkr. På grund av vår jämförelsevis goda resultatutveckling har vi kunnat bibehålla vår höga ambitionsnivå för underhållsåtgärder (ca 34 Mkr). Det är 9 Mkr högre än budgeterat.

Bolagets kapitalkostnader blev 11,0 Mkr högre än under 2013. Kostnaden för avskrivningar har ökat, huvudsakligen som en följd av ändrade redovisningsprinciper. Huvuddelen av denna ökning var beräknad men 6,1 Mkr avser en nedskrivning. Ränteläget har fortsatt varit lågt vilket bidragit till att vi kunnat fortsätta vår omstrukturering av låneportföljen. För att finansiera VärmdöBostäders fastighetsinnehav har lån upptagits från olika kreditinstitut. Samtliga löper för närvarande med rörlig ränta. För att begränsa risken för framtida högre räntelägen har bolaget därför ingått ett antal ränteswappavtal. Bolaget har avseende dessa upprättat särskild s k säkringsdokumentation.

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

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



Balansomslutningen har ökat under året till 823 Mkr, främst beroende på nyproduktionen och likvida medel.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013 omräknad	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	171 293	162 168	162 168	161 503	157 343	157 990
Rörelseresultat	25 750	17 443	17 443	26 199	25 508	29 221
Resultat före boksluts- dispositioner och skatt	8 974	1 619	1 619	6 042	6 190	3 188
Balansomslutning	823 340	794 604	797 411	846 164	809 335	826 335
Eget kapital	163 948	145 445	148 252	147 401	145 350	142 048
Soliditet % (Just. EK)	20,9	18,9	19,2	17,9	18,4	17,5
Medelantal anställda	25	26	26	26	25	29

Bolaget har under 2014 anpassat sin redovisning till det nya obligatoriska K3-regelverket och infört komponentavskrivning för byggnader. Balansräkningen för år 2013 har räknats om, som om regelverket hade gällt då, för att möjliggöra jämförelse med år 2014. Som en följd av den införda komponentavskrivningen har avskrivningarna för år 2013 ökat med 2 807 tkr. Resultaträkningen för år 2013 har dock inte räknats om, varför avskrivningsökningen har belastat fritt eget kapital per 2013-12-31. Balansräkningsposter för det omräknade 2013 redovisas som "2013" i denna årsredovisning, förutom i flerårsjämförelsen ovan där benämningen "2013 omräknad" används.

Soliditeten i flerårsöversikten ovan är beräknad på justerat eget kapital.

#### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

<i>Balanserade vinstmedel</i>	<i>49 804 296 kr</i>
<i>Årets vinst</i>	<i>4 619 287 kr</i>
	<i>54 423 583 kr</i>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att till ägaren utdelas 74 439 kr samt i ny räkning balanseras 54 349 144 kronor.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Resultaträkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	1	160 376	156 658
Övriga rörelseintäkter		10 917	5 510
		<u>171 293</u>	<u>162 168</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material och tjänster		-52 776	-54 747
Taxebundna kostnader*		-19 833	-19 577
Uppvärmning		-20 396	-24 789
Fastighetsskatt		-2 681	-3 097
Personalkostnader	2	-16 071	-16 857
Övriga externa kostnader	3, 4	-5 638	-7 451
Av- och nedskrivningar		-28 148	-18 207
<b>Rörelseresultat</b>		<u>25 750</u>	<u>17 443</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	343	236
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-17 119	-16 060
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>8 974</u>	<u>1 619</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-4 942	-399
Upplösning av periodiseringsfond		1 237	-
<b>Resultat före skatt</b>		<u>5 269</u>	<u>1 220</u>
Skatt på årets resultat	7	-649	-297
<b>Årets resultat</b>		<u>4 620</u>	<u>923</u>

\* Vatten, el &amp; sophämtning

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	726 064	724 077
Inventarier, verktyg och installationer	10	717	365
Pågående ny- och ombyggnader	11	36 800	23 208
		<u>763 581</u>	<u>747 650</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	40	47
Uppskjuten skatt	13	8 161	9 487
Andelar i bostadsrättsföreningar	14	3 625	3 625
Andra långfristiga fordringar	15	539	549
		<u>12 365</u>	<u>13 708</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>775 946</b>	<b>761 358</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		1 435	2 487
Fordringar Värmdö Kommun		12 402	7 215
Fordringar Gustavsbergsbadet AB		6	20
Övriga fordringar		65	225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, Värmdö Kommun		14	18
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 397	4 538
		<u>15 319</u>	<u>14 503</u>
Kassa och bank		<u>32 075</u>	<u>18 743</u>
		<u>32 075</u>	<u>18 743</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>47 394</b>	<b>33 246</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>823 340</b>	<b>794 604</b>

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (25 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)		25 000	25 000
Uppskrivningsfond		13 524	
Reservfond		71 000	71 000
		<u>109 524</u>	<u>96 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		49 804	51 329
Justering avskrivning enligt K3		–	-2 807
Årets resultat		4 620	923
		<u>54 424</u>	<u>49 445</u>
		163 948	145 445
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder	18	<u>10 027</u>	<u>6 322</u>
		10 027	6 322
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	19	597 025	589 815
Värmdö Kommun		–	1 378
		<u>597 025</u>	<u>591 193</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		9 680	9 400
Leverantörsskulder		12 702	14 696
Leverantörsskulder Värmdö Kommun		770	1 967
Kortfristig skuld Värmdö Kommun		–	1
Skatteskuld		1 591	264
Övriga skulder		2 310	2 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, Värmdö Kommun	20	6 469	7 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>18 818</u>	<u>15 224</u>
		52 340	51 644
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>823 340</u>	<u>794 604</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	188 160	208 430
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Fastigo	192	199

*Handwritten signature and date: 1/10/15*

**Kassaflödesanalys**

Belopp i tkr	2014	2013
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	25 750	17 443
Avskrivningar	22 22 071	18 207
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22 6 077	-30
	<u>53 898</u>	<u>35 620</u>
Erhållen ränta	244	236
Erlagd ränta	-17 038	-15 848
Betald inkomstskatt	-1 936	-358
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<u>35 168</u>	<u>19 650</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-690	27 555
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-992	-42 386
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>33 486</u>	<u>4 819</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 599	-21 491
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	50	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-10	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-27 559</u>	<u>-21 491</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	35 000	-
Amortering av lån	-27 510	-8 395
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder	-	660
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-85	-72
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>7 405</u>	<u>-7 807</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	13 332	-24 479
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>18 743</u>	<u>43 222</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	21 32 075	18 743

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt 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.

Inventarier, verktyg och installationer

*Nyttjandeperiod*  
5 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.

*Handwritten signatures and initials*

*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****Hysesintäkter**

	2014	2013
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostäder	144 661	140 989
Lokaler	11 818	12 036
Övrigt	6 519	6 303
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-231	-498
Lokaler	-932	-508
Övrigt	-693	-598
Avgår hyresrabatter	-766	-1 066
	160 376	156 658

Av företagets totala omsättning och rörelsekostnader mätt i kronor avser 18 % av omsättningen och 11 % av rörelsens kostnader andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

**Not 2 Personalkostnader****Medelantalet anställda**

	2014	varav män	2013	varav män
Totalt	25	60%	26	65%

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar**

	2014-12-31 Andel kvinnor	2013-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	43%	43%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2014	2013
Löner och ersättningar	10 504	10 653
Sociala kostnader <sup>1)</sup>	3 825	4 551
Övriga personalkostnader	1 742	1 653
Summa personalkostnader	16 071	16 857
<sup>1)</sup> varav pensionskostnad	716	881

Av företagets pensionskostnader avser 215 (f.å. 211) företagets VD

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

	2014		2013	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 037	9 467	1 039	9 614
varav tantiem o.d.	-	-	-	-

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

**Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2014	2013
KPMG		
Revisionsuppdrag	171	62
Andra uppdrag	20	98

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

	2014-12-31	2013-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	106	244
Mellan ett och fem år	108	468
Senare än fem år	-	-
	214	712
	2014	2013
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	245	250

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2014	2013
Ränteintäkter, koncernföretag	103	-
Ränteintäkter, övriga	240	236
	<u>343</u>	<u>236</u>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2014	2013
Borgensavgift till Värmdö Kommun	-1 295	-1 138
Ränta långfristiga skulder	-15 802	-14 874
Ränta leverantörsskulder	-22	-48
	<u>-17 119</u>	<u>-16 060</u>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2014	2013
Skattekostnad	-3 263	-264
Uppskjuten skatt	2 614	-33
	<u>-649</u>	<u>-297</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2014		2013	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		5 269		1 220
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-1 159	22,0%	-268
Schablonskatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	0,2%	-10	0,9%	-11
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	2	0,0%	-
Schablonintäkt p-fond	0,4%	-21	1,1%	-14
Uppskjuten skatt tidigare år	-10,2%	539	0,3%	-4
Redovisad effektiv skatt	<u>12,3%</u>	<u>-649</u>	<u>24,3%</u>	<u>-297</u>

I samband med ändrade redovisningsprinciper och därmed övergång till komponentavskrivning har uppskrivning av byggnader skett under 2014 med 18 780 tkr och bokförts mot uppskrivningsfond under eget kapital.

Under 2014 har en nedskrivning gjorts om 6 077 tkr, i tillägg till tidigare års ackumulerade nedskrivningar om 40 653 tkr.

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*



## Not 8

## Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Byggnader</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	907 633	904 739
Årets inköp	431	3 085
Omklassificering från pågående ny- och tillbyggnad	12 887	-
Utrangeringar byggnadskomponenter	-3 894	-
Justering enligt K3	-	-191
Omklassificering till markanläggningar	-40 484	-
Vid årets slut	<u>876 573</u>	<u>907 633</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-231 356	-210 718
Återförda avskrivningar på utrangeringar	3 890	-
Omklassificering till markanläggningar	29 748	-
Årets avskrivning	-20 245	-18 022
Justering avskrivning enligt K3 (mot BR)	-	-2 616
	<u>-217 963</u>	<u>-231 356</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets uppskrivningar	18 780	-
Retroaktiv avskrivning på uppskrivet belopp (mot BR)	-872	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-569	-
	<u>17 339</u>	<u>-</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-40 653	-40 653
Årets nedskrivningar	-6 077	-
	<u>-46 730</u>	<u>-40 653</u>
<b>Markanläggningar</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	465	465
Omklassificering från byggnader	40 484	-
	<u>40 949</u>	<u>465</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-185	-161
Årets avskrivningar	-966	-24
Omklassificering från byggnader	-29 748	-
	<u>-30 899</u>	<u>-185</u>
<b>Mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	112 846	112 846
Årets utrangering	-1 378	-
Ackumulerade nedskrivningar	-24 673	-24 673
Redovisat värde vid årets slut	<u>86 795</u>	<u>88 173</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	726 064	724 077

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

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	1 007 916	815 771
Taxeringsvärde mark	<u>343 759</u>	<u>232 189</u>
	1 351 675	1 047 960

**Not 9**                    **Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	721 000	719 000
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	1 345 000	1 041 000
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 400 000	1 400 000
Vid årets slut	1 800 000	1 400 000

Verkligt värde baseras på taxeringsvärdet för färdigställda förvaltningsfastigheter avrundat till hundratals miljoner kronor. Redovisat värde är avrundat till hela miljoner kronor. Värdering av oberoende värderingsman har ej genomförts.

**Not 10**                    **Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 802	4 986
Nyanskaffningar	689	15
Avyttringar och utrangeringar	<u>-238</u>	<u>-199</u>
	5 253	4 802
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 437	-4 369
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	192	94
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-291</u>	<u>-162</u>
	-4 536	-4 437
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	717	365

**Not 11**                    **Pågående ny- och ombyggnader**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Vid årets början	23 208	4 681
Omklassificering till byggnader	-12 887	-
Investeringar	<u>26 479</u>	<u>18 527</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	36 800	23 208

**Not 12**                    **Långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	47	47
Avgående tillgångar	<u>-7</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	40	47

## Not 13 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader	Redovisat värde	2014-12-31	
		Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader och mark	726 064	763 158	-37 094
	<u>726 064</u>	<u>763 158</u>	<u>-37 094</u>
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	2014-12-31	
		Uppskjuten skatteskuld	Netto
Tidigare års ned- och avskrivningar	9 283	-	9 283
Årets nedskrivning	1 337	-	1 337
Årets uppskrivning	-	-3 815	-3 815
Årets avskrivning	738	-	738
Justering enligt K3	618	-	618
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>11 976</u>	<u>-3 815</u>	<u>8 161</u>
Kvittning	-3 815	3 815	
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>8 161</u>	-	<u>8 161</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Temporära skillnader	Redovisat värde	2013-12-31	
		Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader och mark*	726 884	770 005	-43 121
	<u>726 884</u>	<u>770 005</u>	<u>-43 121</u>
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	2013-12-31	
		Uppskjuten skatteskuld	Netto
Tidigare års ned- och avskrivningar	9 487	-	9 487
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>9 487</u>	-	<u>9 487</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

\*Redovisat värde för 2013 är värdet före justering enligt K3 om -2 807 tkr.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Not 14**                      **Andelar i bostadsrättsföreningar**

Andelar avseende 18 bostadsrättslägenheter 3 625 tkr. Ingen förändring har skett under 2014. Samtliga bostadsrätter är uthyrda och belägna inom Värmdö Kommun.

**Not 15**                      **Andra långfristiga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	549	625
Tillkommande fordringar	97	4
Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	<u>-107</u>	<u>-80</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	539	549

**Not 16**                      **Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	–	24
Övriga förutbetalda kostnader	<u>1 397</u>	<u>4 514</u>
	1 397	4 538

Ullrich  
13/3

**Not 17 Eget kapital**

<i>Eget kapital i ingångsbalansräkningen</i>		<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Andra fonder</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Enligt fastställd balansräkning	2013-12-31	25 000	71 000	52 252
<i>Effekter av byte av redovisningsprincip (BR)</i>				-2 807
Omräknat eget kapital efter byte av redovisningsprincip	2013-12-31	25 000	71 000	49 445
<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Aktiekapital</i>	<i>Nyemission under registrering</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>
Ingående balans	2014-01-01	25 000	-	-
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Uppskrivning av anläggningstillgångar		-	-	18 780
Uppskjuten skatt på uppskrivningen				-3 940
Retroaktiv avskrivning på uppskrivningen				-872
Årets avskrivning av uppskrivningsfond				-569
Skatteeffekt				125
<i>Summa Förändringar i redovisade värden</i>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13 524</u>
Bundet eget kapital	2014-12-31	<u>25 000</u>	<u>-</u>	<u>13 524</u>
<i>Bundet eget kapital forts</i>				<i>Reservfond</i>
Ingående balans	2014-01-01			71 000
Bundet eget kapital	2014-12-31			<u>71 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Överkursfond</i>	<i>Fond för verkligt värde</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Ingående balans	2014-01-01	-	-	49 445
<i>Årets resultat</i>				4 620
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Årets avskrivning av uppskrivningsfond			-	569
Skatteeffekt			-	-125
<i>Summa Förändringar i redovisade värden</i>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>444</u>
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning				-85
Fritt eget kapital	2014-12-31	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54 424</u>
Summa eget kapital	2014-12-31			<u>163 948</u>

**Not 18**                      **Periodiseringsfonder**

	2014-12-31	2013-12-31
Avsatt räkenskapsår 2008	–	1 237
Avsatt räkenskapsår 2009	580	580
Avsatt räkenskapsår 2010	768	768
Avsatt räkenskapsår 2011	1 535	1 535
Avsatt räkenskapsår 2012	1 803	1 803
Avsatt räkenskapsår 2013	399	399
Avsatt räkenskapsår 2014	4 942	–
	<u>10 027</u>	<u>6 322</u>

**Not 19**                      **Långfristiga skulder till kreditinstitut**

	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Omsättningsdatum inom ett år från balansdagen	100 690	268 590
Omsättningsdatum mellan ett och fem år från balansdagen	496 335	321 225
	<u>597 025</u>	<u>589 815</u>
Genomsnittlig ränta erlagd under året	2,59%	2,66%

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

**Not 20**                      **Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Värmdö Kommun</i>		
Förskottshyror	5 634	6 294
Övriga upplupna kostnader	835	1 016
	<u>6 469</u>	<u>7 310</u>
<i>Övriga</i>		
Upplupna räntor	1 001	921
Förskottshyror	11 959	11 058
Semesterlöner	1 311	1 290
Övriga upplupna kostnader	4 547	1 955
	<u>18 818</u>	<u>15 224</u>

**Not 21**                      **Likvida medel**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	3	8
Banktillgodohavanden	2 049	2 885
Tillgodohavande på koncernkonto	30 023	15 850
	<u>32 075</u>	<u>18 743</u>

*Handwritten signature and initials*



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

	2014	2013
Avskrivningar	22 071	18 207
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	6 077	-30
	<u>28 148</u>	<u>18 177</u>

Gustavsberg den 11:e mars 2015

Malin Åberg Aas  
OrdförandeMagnus Nordberg  
1:e vice ordförandeMagnus Danielsson  
2:e vice ordförande

Claes-Göran Klingberg



Birgit Wahrenberg

Björn Blomkvist  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-25

Bo Ädel  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VärmdöBostäder AB för år 2014.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VärmdöBostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för VärmdöBostäder AB för år 2014.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 25 mars 2015



Bo Ädel  
Auktoriserad revisor