

Styrelsen och verkställande direktören för

Kommunhuset i Värmdö AB

Org nr 556736-3907

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<u>Innehåll</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	5
Balansräkning - koncernen	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen	7
Kassaflödesanalys - koncernen	8
Resultaträkning - moderföretaget	9
Balansräkning - moderföretaget	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget	11
Kassaflödesanalys - moderföretaget	12
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Underskrifter	23

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att som moderbolag äga och förvalta aktier i aktiebolag som Värmdö kommun använder för sin verksamhet.

Bolagets ändamål är att genom en koncernbildning av företag, som ingår i Värmdö kommuns totala organisation, åstadkomma en samordning för optimalt resursutnyttjande.

Bolagets säte

Bolagets säte är Värmdö kommun.

Ägare

Samtliga aktier i Kommunhuset i Värmdö AB ägs av Värmdö kommun, 212000-0035.

Kommunfullmäktige har utsett styrelsen i bolaget, vilken består av åtta ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2015	2014	2013
<i>Koncernen</i>			
Nettoomsättning (tkr)	216 563	215 986	203 564
Rörelsemarginal %	16,9%	15,6%	12,5%
Balansomslutning (tkr)	1 776 645	1 076 001	1 039 794
Soliditet %	53,2%	21,4%	14,8%
<i>Bolaget</i>			
Nettoomsättning (tkr)	690 633	0	0
Balansomslutning (tkr)	748 642	59 812	57 846
Soliditet %	99,9%	99,8%	8,1%

Definitioner: se not 20

Årets verksamhet

Kommunhuset i Värmdö AB utgör moderbolag i Värmdö kommuns bolagskoncern. Bolaget har ägarens uppgift att, såsom aktieägare, företräda Värmdö kommuns strategiska intressen och utöva ägarstyrning i kommunens helägda bolag.

Den strategiskt och ekonomiskt mest betydelsefulla frågan som bolaget haft att hantera under 2015 var försäljningen av 49 % av aktierna i bostadsbolaget VärmdöBostäder AB.

Försäljningen föregicks av att kommunstyrelsen i april givit kommundirektören i uppdrag att utreda en försäljning av en minoritetsaktiepost i VärmdöBostäder AB. Efter erforderliga värderingar och marknadssonderingar beslöt kommunfullmäktige i september att försälja 49 % av aktierna i bolaget till det av fjärde AP-fonden och AMF Pension ägda Rikshem Bostäder Holding AB. Styrelsen i KIVAB hölls fortlöpande informerad om försäljningsprocessen. Det formella försäljningsbeslutet fattades vid en extra bolagsstämma i KIVAB den 25 november.

Affären verkställdes den 1 december då aktierna överläts till Rikshem Bostäder Holding AB, mot att KIVAB erhöll en kontantköpeskillning om 703 mkr. Köpeskillningen utgjordes av 49 % av det beräknade fastighetsvärdet i bolaget med avdrag av motsvarande procentuella andel av bolagets låneskuld.

Försäljningen innebär att en stark aktör på hyresbostadsmarknaden nu kommit in som aktiv partner i VärmdöBostäders arbete att utveckla tillgången på bostäder i kommunen. Dessutom innebär tillskottet av kapital att ett betydande utrymme skapats för såväl finansiering av nyinvesteringar i bostadsbyggande som minskningar av låneskulden i koncernkoncernen.

En central uppgift för bolaget det kommande året blir att förvalta det betydande kapitaltillskott som erhållits i och med försäljningen.

År 2015 – bolagets andra egentliga verksamhetsår – har i övrigt fokuserats på att fortsatt utveckla såväl interna som koncernövergripande arbetsformer och metoder för en ändamålsenlig koncernstyrning.

Bolaget har under året genomfört tre större koncerngemensamma aktiviteter. I april anordnades en tvådagars utbildning i praktiskt styrelsearbete för samtliga styrelser i koncernen. Utbildningen skedde under ledning av StyrelseAkademien och syftade till att öka kompetensen bland de enskilda styrelsemedlemmarna samt skapa en gemensam plattform för hur styrelsearbete inom koncernen ska bedrivas.

I juni arrangerades gemensamma strategidagar för samtliga styrelser och bolagsledningar i KIVAB-koncernen. Temat för strategidagarna var "Vad kan vi göra för att utveckla Värmdö" och "Strategier för att lyckas!" och genomfördes under ledning av Rådhuset Aragus/Eva-Marianne Nilsson. Strategidagarna har till syfte att skapa en gemensam bild av koncernens uppdrag och de utmaningar som bolagen, kommunen och regionen står inför och hur respektive bolags affärsplanering på kort och längre sikt ska kunna möta dessa. Aktiviteten planeras bli ett årligen återkommande inslag i koncernstyrningsarbetet.

I december genomfördes en ägardialog där presidier och VD i dotterbolagen mötte KIVAB:s styrelse för överläggningar kring bolagens verksamhet, finansiella utveckling och framtid.

Bland övriga frågor av koncernövergripande intresse som behandlats under året kan nämnas:

- Prövning av bolagens verksamhet avseende kompetens- och ändamålsenlighet;
- Uppföljning och revidering av ägardirektiv, ägarpolicy samt bolagsordningar;
- Finansieringsprinciper för helägda bolag inom KIVAB-koncernen;

Ekonomiskt resultat och ställning för koncernen och bolaget

Koncernen visar en vinst för året på 11 972 tkr. Soliditeten uppgår vid årets slut till 53,2 %.

Dotterbolagen redovisar resultat för 2015 enligt följande: Gustavsbergbadet AB +1 tkr, Gustavsbergs Porslinsmuseum AB (vilande) +29 tkr, VärmdöBostäder AB +8 099 tkr, samt Värmdö Hamnar AB +3 009 tkr.

Kommunhuset i Värmdö AB uppvisar ett resultat om +688 224 tkr. Den absolut övervägande resultatpåverkande posten härrör från försäljningen av 49 % av aktierna i VärmdöBostäder AB.

Förvärv eller avyttring av andelar i företag som är dotterföretag såväl före som efter förändringen anses vara en transaktion mellan ägarna och skall därför inte redovisas som en vinst i koncernens resultaträkning. Effekten redovisas på koncernnivå enbart i det egna kapitalet, vilket förklarar den stora ökningen av koncernens soliditet.

Ägardirektiv och KS prövning

Bolaget har under året fortsatt att fokusera på det uppdrag som bolaget givits av ägaren, nämligen att utgöra en sammanhållande funktion för de verksamheter som bedrivs i bolagsform genom att förenkla, tydliggöra och stärka styrningen av bolagen. Bolaget har vidare verkställt det av ägaren lämnade uppdraget att försälja 49 % av aktierna i VärmdöBostäder AB till Rikshem Bostäder Holding AB.

Styrelsen har, i enlighet med direktiven, tagit ställning till de av dotterbolagens frågor av större vikt som krävt fullmäktiges ställningstagande.

Det är bolagets bedömning att årets verksamhet bedrivits i förenlighet med det fastställda kommunala ändamålet och inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att Kommunhuset i Värmdö AB:s fritt eget kapital, 687 902 tkr, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning		687 902
	Summa	<u>687 902</u>

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Nettoomsättning		216 563	215 986
		<u>216 563</u>	<u>215 986</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-103 087	-99 729
Handelsvaror		-1 617	-
Övriga externa kostnader		-15 813	-18 123
Personalkostnader	2	-29 338	-30 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-30 009	-33 970
Rörelseresultat		<u>36 699</u>	<u>33 706</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	95	633
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-19 709	-22 217
Resultat efter finansiella poster		<u>17 085</u>	<u>12 122</u>
Resultat före skatt		<u>17 085</u>	<u>12 122</u>
Skatt på årets resultat	5	-5 113	-2 294
Årets resultat		<u>11 972</u>	<u>9 828</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		13 716	9 828
Minoritetsintresse		-1 744	0

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	6	81	–
		81	–
Materiella anläggningstillgångar			
Mark, fastigheter och anläggningar	7	892 373	893 770
Inventarier, verktyg och installationer	9	20 523	1 070
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	15 256	47 129
		928 152	941 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter		3 625	3 625
Aktier		40	40
Uppskjuten skattefordran	12	8 596	8 161
Andra långfristiga fordringar	13	216	539
		12 477	12 365
Summa anläggningstillgångar		940 710	954 334
Omsättningstillgångar			
Lager och exploateringsfastigheter			
Färdiga varor och handelsvaror	14	171	485
Exploateringsfastigheter		37 872	37 872
		38 043	38 357
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 437	2 509
Fordringar hos Värmdö kommun		7 766	14 069
Aktuell skattefordran		968	781
Övriga fordringar		5 910	469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 368	3 114
		19 449	20 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		778 443	62 368
		778 443	62 368
Summa omsättningstillgångar		835 935	121 667
SUMMA TILLGÅNGAR		1 776 645	1 076 001

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Aktiekapital		60 000	60 000
Reserver		59 881	101 524
Balanserat resultat inkl årets resultat		746 778	68 779
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		866 659	230 303
Minoritetsintresse		78 553	–
Summa eget kapital		945 212	230 303
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	11 099	8 763
		11 099	8 763
Långfristiga skulder	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		588 368	597 966
Skulder till Värmdö kommun		150 801	169 693
		739 169	767 659
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 663	9 762
Leverantörsskulder		22 397	16 038
Skulder till Värmdö kommun		20 203	15 568
Aktuell skatteskuld		2 079	1 742
Övriga skulder		2 960	2 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	23 863	23 258
		81 165	69 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 776 645	1 076 001

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	188 195	191 760
	188 195	191 760
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	206	192
	206	192

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	18	11 972	12 122
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		35 779	38 262
		47 751	50 384
Betald inkomstskatt		-3 815	-1 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		43 936	49 263
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		314	-182
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 942	-2 530
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-16 601	9 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 591	56 174
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-17 464	-48 765
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 191	1 428
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		702 883	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-126	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten		686 484	-47 320
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	55 000
Amortering lån hos Värmdö kommun		-	-53 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	1 900
Årets kassaflöde		716 075	10 754
Likvida medel vid årets början		62 368	51 614
Likvida medel vid årets slut		778 443	62 368

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Nettoomsättning		690 633	-
		690 633	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 239	-28
Personalkostnader	2	-247	-
Rörelseresultat		688 147	-28
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	78	140
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1	-1
Resultat efter finansiella poster		688 224	111
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-	-114
Resultat före skatt		688 224	-3
Skatt på årets resultat	5	-	-
Årets resultat		688 224	-3

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	40 850	53 100
		<u>40 850</u>	<u>53 100</u>
Summa anläggningstillgångar		40 850	53 100
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos Värmdö kommun		1	-
Aktuell skattefordran		31	31
Övriga fordringar		-	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15	-
		<u>47</u>	<u>53</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		707 745	6 659
Summa omsättningstillgångar		<u>707 792</u>	<u>6 712</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>748 642</u>	<u>59 812</u>

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (600 000 aktier)		60 000	60 000
		60 000	60 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-322	-319
Årets resultat		688 224	-3
		687 902	-322
		747 902	59 678
Långfristiga skulder	16		
Skulder till Värmdö kommun		-	-
		-	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60	-
Skulder till Värmdö kommun		124	-
Övriga skulder		6	124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	550	10
		740	134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		748 642	59 812

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>		2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	18	688 224	111
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		—	-114
		<u>688 224</u>	<u>-3</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		688 224	-3
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		6	-38
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		606	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>688 836</u>	<u>28</u>
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		—	55 000
Amortering av lån		—	-53 100
Avyttring av minoritetsandel		12 250	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>12 250</u>	<u>1 900</u>
Årets kassaflöde		701 086	1 928
Likvida medel vid årets början		<u>6 659</u>	<u>4 731</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>707 745</u>	<u>6 659</u>

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt 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 och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Nyttjandeperiod
5-10 år

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

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

	<i>Nyttjandeperiod</i>
- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	20-40 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-20 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.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

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 inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. 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.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Org nr 556736-3907

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.

Ränta, royalty och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Offentliga bidrag

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetallet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Not 2 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2015		2014	
		varav män		varav män
Moderföretag				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i moderföretaget	–	0%	–	0%
Dotterföretag				
Sverige	44	53%	47	56%
Koncernen totalt	44	53%	47	56%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015		2014	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	146	23 (–)	–	– (–)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	19 282	7 570 (1 719)	20 872	7 550 (1 711)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	19 428	7 593 (1 719)	20 872	7 550 (1 711)

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Koncernen		
Övrigt	95	633
	95	633
Moderföretaget		
Övrigt	78	140
	78	140

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Koncernen		
Räntekostnader långfristiga lån, kreditinstitut	-13 688	-15 871
Räntekostnader långfristiga lån, Värmdö kommun	-4 125	-4 781
Borgensavgift, Värmdö kommun	-1 562	-1 295
Övrigt	-334	-270
	-19 709	-22 217
Moderföretaget		
Övrigt	-1	-1
	-1	-1

Not 5 Skatt på årets resultat

	2015	2014
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad	-4 248	-2 335
Uppskjuten skatt	-865	41
	<u>-5 113</u>	<u>-2 294</u>
<i>Moderföretaget</i>		
	<u>-</u>	<u>-</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2015		2014	
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
		17 085		12 122
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-3 759	22,0%	-2 667
Ej skattepliktiga koncernmässiga justeringar	5,6%	-957	1,4%	-172
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,1%	-25	0,4%	-45
Ej skattepliktiga intäkter	-0,9%	155	0,0%	2
Skatt hänförlig till tidigare år	3,1%	-530	-4,5%	547
Utnyttjande av tidigare underskottsavdrag	-0,7%	126	0,0%	-
Förändring av uppskjuten skatt	0,7%	-123	-0,3%	41
Redovisad effektiv skatt	<u>29,9%</u>	<u>-5 113</u>	<u>18,9%</u>	<u>-2 294</u>
<i>Moderföretaget</i>				
Resultat före skatt	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
		688 224		-3
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-151 409	22,0%	1
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-	0,0%	-
Ej skattepliktiga intäkter	-22,1%	151 939	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	<u>-0,1%</u>	<u>-</u>	<u>22,0%</u>	<u>-</u>

Not 6 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
Nyanskaffningar	81	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>81</u>	<u>-</u>

Not 7	Mark, fastigheter och anläggningar	
	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 233 636	1 213 695
Nyanskaffningar	1 363	12 326
Förvärv genom fusion	7 025	-
Omklassificering från pågående ny- och tillbyggnad	45 907	12 887
Avyttringar och utrangeringar	-2 411	-5 272
Omklassificeringar	-35 871	-
Vid årets slut	<u>1 249 649</u>	<u>1 233 636</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-285 802	-261 227
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	643	3 890
Omklassificeringar	9 534	-
Årets avskrivning	-27 178	-28 465
Vid årets slut	<u>-302 803</u>	<u>-285 802</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	17 339	18 780
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-569	-1 441
Vid årets slut	<u>16 770</u>	<u>17 339</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-71 403	-65 326
Under året återförda nedskrivningar	54	-
Årets nedskrivningar	106	-6 077
Vid årets slut	<u>-71 243</u>	<u>-71 403</u>
Redovisat värde vid årets slut	892 373	893 770
Varav mark		
	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	143 051	144 313
Årets avyttringar/utrangeringar	-717	-1 378
Ackumulerade nedskrivningar	-24 673	-24 673
Återförd nedskrivning	54	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>117 715</u>	<u>118 262</u>

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

Not 8 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

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

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 835	7 267
Nyanskaffningar	792	806
Årets investeringar från pågående nyanläggningar	1 194	–
Omrubricering	20 583	–
Avyttringar och utrangeringar	-72	-238
Vid årets slut	30 332	7 835
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 765	-6 529
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	192
Årets avskrivning	-3 044	-428
Vid årets slut	-9 809	-6 765
Redovisat värde vid årets slut	20 523	1 070

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	47 129	27 198
Omklassificeringar	-47 101	-12 887
Investeringar	15 228	32 818
Redovisat värde vid årets slut	15 256	47 129

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	53 100	53 100
Avyttring	-12 250	-
Vid årets slut	<u>40 850</u>	<u>53 100</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 850	53 100

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i %</i>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
VärmdöBostäder AB, 556476-2176	12 750	51,0	12 750	25 000
Gustavsbergbadet AB, 556519-0963	25 000	100,0	12 800	12 800
Värmdö Hamnar AB, 556649-8068	78 000	100,0	15 000	15 000
Gustavsbergs Porslinsmuseum AB, 556602-0490	5 000	100,0	300	300
			<u>40 850</u>	<u>53 100</u>

Den procentuella ägarandelen avser kapitalet, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. 2015-12-01 avyttrades 49 % av aktierna i Värmdö Bostäder AB till Rikshem Bostäder Holding AB.

Not 12 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<u>2015-12-31</u>	<i>Netto</i>
		<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Tidigare års ned- och avskrivningar	8 161	-	8 161
Årets nedskrivning	-	35	-35
Årets försäljning	10	-	10
Årets avskrivning	425	-	425
Årets direktavskrivning		290	-290
Omklassificering till inventarier		928	-928
Övriga temporära skillnader		69	-69
Fusionerade fastigheter	-	5 417	-5 417
Obeskattade reserver	-	4 360	-4 360
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>8 596</u>	<u>11 099</u>	<u>-2 503</u>
<i>Kvittning</i>			
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	8 596	11 099	-2 503
		<u>2014-12-31</u>	
<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Tidigare års ned- och avskrivningar	9 283	-	9 283
Årets nedskrivning	1 337	-	1 337
Årets avskrivning	738	-	738
Årets uppskrivning	-	-3 815	-3 815
Justering enligt K3	618	-	618
Fusionerade fastigheter	-	5 454	-5 454
Obeskattade reserver	-	3 309	-3 309
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>11 976</u>	<u>4 948</u>	<u>-602</u>
<i>Kvittning</i>	<u>-3 815</u>	<u>3 815</u>	<u>-</u>
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	8 161	8 763	-602

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	539	549
Tillkommande fordringar	-323	-10
Vid årets slut	216	539
Redovisat värde vid årets slut	216	539

Not 14 Lager och exploateringsfastigheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncern</i>		
Färdiga varor och handelsvaror	171	485
Exploateringsfastigheter	37 872	37 872
	38 043	38 357

Not 15 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Bal.res inkl årets resultat	Minoritet	
<i>Koncernen</i>						
Ingående balans	60 000	-	101 524	68 779	-	230 303
Årets resultat				13 716	-1 744	11 972
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>						
Årets avskrivning på uppskrivningsfond			-569	569		-
Skatteeffekt			125	-125		-
Omräkningsdiff			-	2		2
Fusionspåverkan				52		52
Summa	-	-	-444	498	-	54
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Förändring av andel i db			-41 199	663 785	80 297	702 883
Summa	-	-	-41 199	663 785	80 297	702 883
Vid årets utgång	60 000	-	59 881	746 778	78 553	945 212

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktie kapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res inkl årets resultat	
<i>Moderföretaget</i>							
Vid årets början	60 000	-	-	-	-	-322	59 678
Årets resultat						688 224	688 224
Vid årets utgång	60 000	-	-	-		687 902	747 902

Not 16 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	226 360	101 020
Skulder till Värmdö kommun	20 561	20 570
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	362 008	496 946
Skulder till Värmdö kommun	130 240	149 123

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncern</i>		
<i>Värmdö kommun</i>		
Förskottshyror	35	-
Externa konsultkostnader	447	-
<i>Övriga</i>		
Förskottshyror	13 233	12 931
Övriga förutbetalda intäkter	1 388	902
Upplupna lönekostnader, arbetsgivaravgifter mm	2 564	2 975
Upplupna räntekostnader	926	1 001
Övriga upplupna kostnader	5 270	5 449
	23 863	23 258
<i>Moderföretag</i>		
Värmdö kommun	447	-
Övriga poster	103	10
	550	10

Not 18 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2015	2014
<i>Koncernen</i>		
Erhållen ränta	95	633
Erlagd ränta	-19 709	-22 217
	-19 614	-21 584
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen utdelning	74	85
Erhållen ränta	4	55
Erlagd ränta	-1	-1
	77	139

Not 19 Koncernuppgifter

Kommunhuset i Värmdö AB är helägt dotterföretag till Värmdö kommun med säte på Värmdö.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 11 % av inköpen och 16 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 42 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 20

Rörelsemarginal:
Balansomslutning:
Soliditet:

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelseresultat / Nettoomsättning
Totala tillgångar
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Gustavsberg 2016-03-23



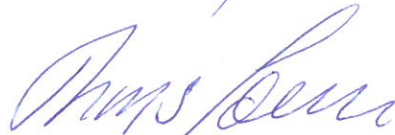
Anders Bergman
Ordförande



Monica Pettersson
1:e vice styrelseordförande



Mikael Lindström
2:e vice styrelseordförande



Tomas Jonsson
Styrelseledamot



Carl Kangas
Styrelseledamot



Max Ljungberg
Styrelseledamot



Kenneth Ehrnstedt
Styrelseledamot



Johan Linander
Styrelseledamot



Stellan Folkesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- -
KPMG AB

Bo Ädel
Auktoriserad revisor