

Styrelsen och verkställande direktören för

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för VärmdöBostäder AB, org nr 556476-2176, får härmed avge berättelse över verksamheten för år 2017.

Bolagets verksamhet

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

Ägare

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

Organisation

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

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

Förvärv och byggnadsverksamhet

Årets investeringar har som föregående år väsentligt överstigit fjolårets, ca 70 Mkr. Den största posten avser det påbörjade ROT-renoveringsprojektet i Hästhagen som kommer att pågå till och med 2019. Andra större projekt inom bolaget har bland annat varit fortsatt relining av rör samt fönsterbyte inom delar av Lugnet. Bolaget har även totalrenoverat (så kallad successionsrenovering) ett antal lägenheter, en projektform som kommer att fortsätta under 2018.

Planarbete inför nybyggnation pågår och har fortskridit längst i Munkmoraområdet, Gustavsberg och Brunns centrum på Ingarö. Parallellt pågår ett omfattande planarbete inom bolaget som på sikt skall generera nya möjligheter att producera bostäder. Dessa planprocesser har kommit olika långt och har varierande utmaningar. För detaljplanearbete har under året lagts ner ca 3 Mkr. Ett antal mindre projekt har startats med att bygga om lokaler till lägenheter, bland annat en tidigare förskola på Djurö.

Fastighetsförvaltning

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

	2017-12-31	Förändring mot fg år	Yta, m ² BRA
Bostadslägenheter	2 050	-3	126 087 m ²
Lokaler	110		14 037 m ²
Varmgarage	91		
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	352		
P-platser utan motorvärmare	802		
Carport	101		
Källarförråd	59		
Förråd	61		
Summa	3 717		140 124 m ²

Handwritten signatures and initials:
 JH CB SV
 uLac W

Org nr 556476-2176

Administration, ekonomi och hyror

Hyresförändring

Bostadshyror höjdes med i genomsnitt 0,7 % från den 1 januari 2017, vilket gav en genomsnittlig hyresnivå för bostäder på ca 1 173 kr/m²/år.

Marknad

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

Jämförelser med tidigare år

Resultatet före dispositioner och skatt blev 12,8 Mkr. 2016 års höga resultat beror främst på att vi då återförde nedskrivningar på fastigheter som legat kvar sen bolaget bildades. Återföringen var ca 65 Mkr.

Hyresintäkterna för bostäderna ökade med 1,8 Mkr. Resultatet belastas av hyresbortfall för bostäder och vakanta lokaler där den tidigare förskolan i Björkås samt gymmet på Markörplan svarar för det största bortfallet. Förskolan i Björkås byggs om till lägenheter med beräknad inflytt under 2018. För bostäder är hyresbortfallet främst hänförligt till lägenheter som är föremål för ombyggnad. Intäkterna från värmeförsäljningen minskar med 0,6 Mkr vilket beror på att några tidigare externa kunder i och med övergången till fjärrvärme nu faktureras direkt från Vattenfall.

De samlade driftkostnaderna blev 6,1 Mkr högre än under 2016. Kostnaden för fastighetsskötsel har ökat till 15,4 Mkr främst pga åtgärder av hissar och inhyrd personal. El- och värmekostnaderna har sjunkit jämfört med 2016, kostnaden för vatten har varit densamma.

Jämfört med 2016 har kostnaderna för administration ökat främst beroende på högre konsultkostnader i samband med våra pågående ny- och ombyggnadsprojekt.

Reparationskostnaderna steg från 6,5 till 9,3 Mkr främst pga försäkrings- och vattenskadorna.

Bolaget har under 2017 haft en fortsatt hög ambition avseende underhållsåtgärder. Vi har under året genomfört åtgärder för 39,5 Mkr vilket sannolikt är den högsta nivån någonsin.

Räntekostnaderna blev något lägre än 2016 (8,5 Mkr). Försäljningen av ytterligare tre radhus på Thun-Ollevägen/Bäckstigen har genererat en reavinst på 8,3 Mkr. Årets avskrivning inkluderar även en återförd överavskrivning om 1,1 Mkr

Ränteläget har varit fortsatt lågt. Merparten av lånen löper för närvarande med rörlig ränta. För att begränsa risken för framtida högre räntelägen har bolaget därför ingått ett antal ränteswapavtal. Bolaget har avseende dessa upprättat särskild så kallad säkringsdokumentation, se vidare under not 17 i den finansiella rapporten. Den nya ägarstrukturen gör att bolaget inte i samma utsträckning kan låna till kommunal borgen vilket gör att räntekostnaderna sannolikt kommer att öka framöver. Vi står även inför kommande nyproduktion med stora investeringar och nyupplåning som följd.

En stabil ekonomi är en viktig grundpelare för att klara VärmdöBostäders kommande upprustningsarbete och vårt mål att skapa nya bostadslägenheter. En god kreditvärdighet är viktig ur många aspekter, bland annat för att kunna hålla låga finansieringskostnader. VärmdöBostäder har av Bisnode (f d Soliditet) tilldelats den högsta kreditvärdigheten AAA, i stort oavbrutet sedan 2005. Det är endast några få procent av landets samtliga aktiebolag som kan redovisa ett så högt kreditbetyg.

Balansomslutningen har ökat under året till närmare 943 Mkr.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the name "CB.".

Org nr 556476-2176

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013 omräknad	2013
Rörelsens intäkter	179 449	187 852	175 229	171 293	162 168	162 168
Rörelseresultat	20 181	106 144	31 241	25 750	17 443	17 443
Resultat före boksluts- dispositioner och skatt	11 737	97 301	15 973	8 974	1 619	1 619
Balansomslutning	942 904	883 655	833 190	823 340	794 604	797 411
Eget kapital	257 245	240 301	171 972	163 948	145 445	148 252
Soliditet % (just EK)	28,4	29,3	22,0	20,9	18,9	19,2
Medelantal anställda	21	22	24	25	26	26

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

Soliditeten i flerårsöversikten ovan är beräknad på justerat eget kapital.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	132 108 159 kr
Årets vinst	<u>16 944 001 kr</u>
Summa	149 052 160 kr

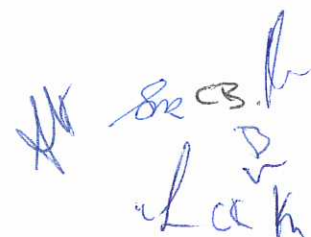
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att samtliga vinstmedel balanseras i ny räkning.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CB" and "LAK".

Resultaträkning



<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1	165 003	164 715
Övriga rörelseintäkter		14 446	23 137
		<u>179 449</u>	<u>187 852</u>
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster		-62 888	-55 615
Taxebundna kostnader		-18 843	-20 064
Uppvärmning		-21 291	-21 548
Fastighetsskatt		-3 277	-3 143
Personalkostnader	2	-16 118	-14 474
Övriga externa kostnader	3, 4	-11 665	-8 399
Avskrivningar		-25 186	-23 631
Återföring nedskrivningar		-	65 166
Rörelseresultat		<u>20 181</u>	<u>106 144</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8 488	-8 868
Resultat efter finansiella poster		<u>11 737</u>	<u>97 301</u>
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		1 105	-8 500
Avsättning till periodiseringsfond		-	-1 850
Upplösning av periodiseringsfond		8 912	768
Resultat före skatt		<u>21 754</u>	<u>87 719</u>
Skatt på årets resultat	6	-4 810	-19 345
Årets resultat		<u>16 944</u>	<u>68 374</u>



 SK
 S. B. h
 L. a. h



Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	788 488	781 780
Inventarier, verktyg och installationer	9	15 027	17 984
Pågående ny- och ombyggnader	10	54 484	14 993
		<u>857 999</u>	<u>814 757</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	11	3 625	3 625
Andra långfristiga fordringar	12	566	286
		<u>4 231</u>	<u>3 951</u>
Summa anläggningstillgångar		862 230	818 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 129	1 225
Fordringar Värmdö Kommun		5 532	559
Övriga fordringar		6 061	2 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, Värmdö Kommun		31	31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 279	2 514
		<u>16 032</u>	<u>7 114</u>
Kassa och bank		64 642	57 833
Summa omsättningstillgångar		80 674	64 947
SUMMA TILLGÅNGAR		942 904	883 655

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	25 000	25 000
Uppskrivningsfond	14	12 193	12 636
Reservfond		71 000	71 000
		<u>108 193</u>	<u>108 636</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		132 108	63 291
Årets resultat		16 944	68 374
		<u>149 052</u>	<u>131 665</u>
Summa eget kapital		257 245	240 301
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		12 595	13 700
Periodiseringsfonder	15	1 482	10 394
		<u>14 077</u>	<u>24 094</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	15 631	10 821
		<u>15 631</u>	<u>10 821</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	594 613	557 550
		<u>594 613</u>	<u>557 550</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 940	7 940
Leverantörsskulder		25 942	15 455
Leverantörsskulder Värmdö Kommun		164	546
Övriga skulder		2 325	2 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, Värmdö Kommun	18	4 888	5 590
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	20 079	18 844
		<u>61 338</u>	<u>50 889</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		942 904	883 655

 CB.

Rapport över förändringar i eget kapital


Belopp i tkr

Bundet eget kapital		<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>
Ingående balans	2017-01-01	25 000	71 000	12 636
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Årets avskrivning av uppskrivningsfond				-569
Skatteeffekt				126
<i>Summa Förändringar i redovisade värden</i>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-443</u>
Bundet eget kapital	2017-12-31	<u>25 000</u>	<u>71 000</u>	<u>12 193</u>
			<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Fritt eget kapital				
Ingående balans	2017-01-01		63 291	68 374
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning				16 944
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Vinstdisposition enligt bolagsstämman			68 374	-68 374
Årets avskrivning av uppskrivningsfond			569	-
Skatteeffekt			-126	-
<i>Summa Förändringar i redovisade värden</i>			<u>68 817</u>	<u>-68 374</u>
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning			-	-
Fritt eget kapital	2017-12-31		<u>132 108</u>	<u>16 944</u>
SUMMA EGET KAPITAL	2017-12-31			<u>257 245</u>

SH
Suz CS. H
B
W
ulca K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	20 181	106 144
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20 25 186	-41 535
	<u>45 367</u>	<u>64 609</u>
Erhållen ränta	44	31
Erlagd ränta	-8 573	-8 860
Betald inkomstskatt	-1 709	-4 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>35 129</u>	<u>51 029</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-7 307	7 754
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	10 534	-4 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>38 356</u>	<u>54 186</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-70 106	-28 298
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 678	2 997
Förvärv av finansiella tillgångar	-280	-168
Avyttring av finansiella tillgångar	98	357
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-68 610</u>	<u>-25 112</u>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	45 000	10 280
Amortering av lån	-7 937	-41 880
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-45
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>37 063</u>	<u>-31 645</u>
Årets kassaflöde	6 809	-2 571
Likvida medel vid årets början	57 833	60 404
Likvida medel vid årets slut	<u>64 642</u>	<u>57 833</u>


 CB. B
 u f a l h

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

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

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Markinventarier	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

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

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

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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

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

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 in blue ink, including "H", "Sm", "B", "CS", and "f a r h".

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för amorteringar.

Skatt

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

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

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Offentliga bidrag*Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar*

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

Not 1 Hyresintäkter

	2017	2016
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostäder	149 404	147 624
Lokaler	13 040	13 036
Övrigt	7 399	8 242
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-242	-509
Lokaler	-1 896	-1 856
Övrigt	-1 666	-973
Avgår hyresrabatter	-1 036	-849
	165 003	164 715

Av företagets totala omsättning och rörelsekostnader mätt i kronor avser ca 13 % av omsättningen och ca 9 % av rörelsens kostnader andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

[Handwritten signatures and initials]

Not 2 Personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2017	varav män	2016	varav män
Totalt	21	48%	22	51%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2017-12-31 Andel kvinnor	2016-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017	2016
Löner och ersättningar	9 284	9 124
Sociala kostnader ¹⁾	4 430	3 672
Övriga personalkostnader	2 404	1 678
Summa personalkostnader	16 118	14 474
¹⁾ varav pensionskostnad	1 700	719

Av företagets pensionskostnader avser 189 (f.å. 65) företagets VD

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

	2017		2016	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	948	8 336	336	8 788
varav tantiem o.d.	–	–	–	–

Till VD utgår inga andra förmåner utöver lön. 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

	2017	2016
KPMG		
Revisionsuppdrag	–	21
Skatterådgivning	–	24
PWC		
Revisionsuppdrag	280	116
Andra uppdrag	12	10

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "S. C. B." and "K."

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	820	102
Mellan ett och fem år	1 056	62
Senare än fem år	—	—
	<u>1 876</u>	<u>164</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	560	113

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Borgensavgift till Värmdö Kommun	-900	-1 400
Ränta långfristiga skulder	-7 574	-7 450
Ränta leverantörsskulder	-9	-14
Övrigt	-5	-4
	<u>-8 488</u>	<u>-8 868</u>

Not 6 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Skattkostnad	—	-1 250
Uppskjuten skatt	-4 810	-18 095
	<u>-4 810</u>	<u>-19 345</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2017		2016	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		21 754		87 719
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-4 786	22,0%	-19 298
Schablonskatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-16	0,0%	-25
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	—	0,0%	—
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	—	0,0%	-12
Schablonintäkt p-fond	0,0%	-8	0,0%	-10
Redovisad effektiv skatt	22,1%	-4 810	22,0%	-19 345

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "Sven B" and other illegible scribbles.

Not 7

Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	910 555	891 567
Årets inköp	18 089	9 188
Omklassificering från pågående ny- och tillbyggnad	12 448	12 190
Avyttringar och utrangeringar	-2 349	-2 390
Redovisat värde vid årets slut	<u>938 743</u>	<u>910 555</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-252 835	-234 471
Återförda avskrivningar på utrangeringar	1 824	1 472
Årets avskrivning	-21 361	-19 836
Redovisat värde vid årets slut	<u>-272 372</u>	<u>-252 835</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	16 201	16 770
Årets uppskrivningar	-	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-569	-569
Redovisat värde vid årets slut	<u>15 632</u>	<u>16 201</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 077	-46 624
Årets återförda nedskrivningar	-	40 547
Årets nedskrivningar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>-6 077</u>	<u>-6 077</u>
Markanläggningar		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31 605	31 605
Årets inköp	-	-
Årets avyttringar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>31 605</u>	<u>31 605</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-26 562	-26 200
Årets avskrivningar	-361	-362
Redovisat värde vid årets slut	<u>-26 923</u>	<u>-26 562</u>
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	108 893	110 751
Avyttringar och utrangeringar	-1 013	-1 858
Ackumulerade nedskrivningar	-	-24 619
Återförd nedskrivning	-	24 619
Redovisat värde vid årets slut	<u>107 880</u>	<u>108 893</u>
Redovisat värde vid årets slut	788 488	781 780

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

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	1 057 696	1 061 144
Taxeringsvärde mark	370 679	377 492
	<u>1 428 375</u>	<u>1 438 636</u>

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including "CSB" and "B".

Not 8 **Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	784 000	777 000
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	1 421 000	1 431 000
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	2 300 000	1 800 000
Vid årets slut	2 455 000	2 300 000

Verkligt värde för färdigställda förvaltningsfastigheter är avrundat till hundratal miljoner kronor.
Redovisat värde samt taxeringsvärde är avrundat till hela miljoner kronor.
Verkligt värde baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän.

Not 9 **Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	35 630	35 103
Nyanskaffningar	78	1 232
Avyttringar och utrangeringar	-1 134	-705
	34 574	35 630
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-17 646	-15 266
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	994	484
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 895	-2 864
	-19 547	-17 646
Redovisat värde vid årets slut	15 027	17 984

Not 10 **Pågående ny- och ombyggnader**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	14 993	9 305
Omklassificering till byggnader och inventarier	-12 448	-12 190
Investeringar	51 939	17 878
Redovisat värde vid årets slut	54 484	14 993

Handwritten notes:
 xx
 om B
 w
 u a k

Not 11 Andelar i bostadsrättsföreningar

Andelar avseende 18 bostadsrättslägenheter 3 625 tkr. Ingen förändring har skett under 2017. Samtliga bostadsrätter är uthyrda och belägna inom Värmdö Kommun.

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	286	216
Tillkommande fordringar	280	168
Reglerade fordringar	-	-
Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	-	-98
Redovisat värde vid årets slut	566	286

Not 13 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	985	982
Hyror/leasingavgifter	223	131
Programvaror	447	419
Övriga förutbetalda kostnader	624	982
	<u>2 279</u>	<u>2 514</u>

Not 14 Eget kapital**Uppskrivningsfond**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	12 636	13 080
Årets avskrivning av uppskrivna tillgångar	-569	-569
Skatteeffekt	126	125
Redovisat värde vid årets slut	12 193	12 636

Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 25 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr

41
 02 03 - K
 49 00 kr

Not 15 Periodiseringsfonder

	2017-12-31	2016-12-31
Avsatt räkenskapsår 2011	–	1 535
Avsatt räkenskapsår 2012	–	1 803
Avsatt räkenskapsår 2013	–	399
Avsatt räkenskapsår 2014	–	4 807
Avsatt räkenskapsår 2016	1 482	1 850
	<u>1 482</u>	<u>10 394</u>

Not 16 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader	Redovisat värde	2017-12-31	Temporär skillnad
		Skattemässigt värde	
Byggnader och mark	788 488	717 438	71 050
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	2017-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Tidigare års ned- och avskrivningar	–	-10 821	-10 821
Årets försäljning	20	–	20
Årets avskrivning	766	–	766
Årets direktavskrivning	–	-5 596	-5 596
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>786</u>	<u>-16 417</u>	<u>-15 631</u>
Kvittning	-786	786	
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	-15 631	-15 631

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Temporära skillnader	Redovisat värde	2016-12-31	Temporär skillnad
		Skattemässigt värde	
Byggnader och mark	781 780	732 594	49 186
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	2016-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Tidigare års ned- och avskrivningar	7 274	–	7 274
Årets nedskrivning (återföring)	–	-14 337	-14 337
Årets försäljning	236	–	236
Årets avskrivning	229	–	229
Årets direktavskrivning	–	-4 223	-4 223
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
Kvittning	<u>7 739</u>	<u>-18 560</u>	<u>-10 821</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-7 739	7 739	
	–	-10 821	-10 821

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the name "CS. K".

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Omsättningsdatum inom ett år från balansdagen	220 245	247 500
Omsättningsdatum mellan ett och fem år från balansdagen	374 368	310 050
	<u>594 613</u>	<u>557 550</u>
Genomsnittlig ränta erlagd under året	1,94%	2,03%
Verkliga värden på derivatinstrument (ränteswapar)	7 627	12 818

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

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

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	493 743	319 340

Not 18 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Värmdö Kommun</i>		
Förskottshyror	4 782	5 509
Övriga upplupna kostnader	106	81
	<u>4 888</u>	<u>5 590</u>
<i>Övriga</i>		
Upplupna räntor	849	934
Förskottshyror	12 062	12 111
Semesterlöner	974	1 103
Övriga upplupna kostnader	6 194	4 696
	<u>20 079</u>	<u>18 844</u>

JK 82 CB
B
W
AK CK KN

Not 19 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Borgensåtagande, Fastigo	177	205

Not 20 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

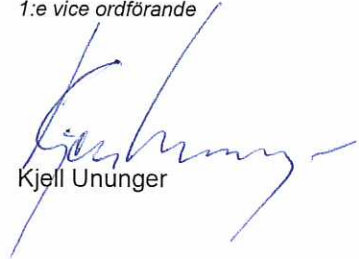
	2017	2016
Avskrivningar	-25 186	23 631
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	-65 166
	<u>-25 186</u>	<u>-41 535</u>

Gustavsberg den 6:e mars 2018



 Göran Jansson
 Ordförande


 Carl Kangas
 1:e vice ordförande


 Sophia Mattsson-Linnala
 2:e vice ordförande



 Kjell Ununger


 Jacob Bruzelius


 Christofer Bernebring


 Anders Hörngvist
 Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-26
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


 Peter Alm
 Auktoriserad revisor
 Huvudansvarig


 Richard Vahul
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Värmdöbstäder AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Värmdöbstäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Värmdöbstäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Värmdöbstäder AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Värmdöbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Övriga upplysningar

Vid granskningen av styrelsens förvaltning har framkommit att den tidigare styrelseledamoten Kenneth Ehrnstedt (ingick i styrelsen under perioden den 1 januari–8 december 2017) är styrelseledamot i ett aktiebolag som är närstående ett annat aktiebolag åt vilket Värmdöbostäder efter upphandling uppdragit att utföra vissa renoveringsarbeten (ordervärde cirka 6 mnkr). Ordervärdet är väsentligt varför dessa omständigheter föranlett en granskning av om Kenneth Ehrnstedt påverkat resultatet av upphandlingen.

Kenneth Ehrnstedt har uppgett att han inte äger några aktier i eller på något annat sätt har några direkta ekonomiska intressen i det bolag där han är styrelseledamot eller i något av det bolaget närstående bolag och att det aktuella styrelseuppdraget enbart föranleds av att han bedriver en konsultrörelse vars ändamål är att ge stöd åt styrelser i mindre företag. För sina tjänster uppbär han arvode enligt timtariff.

Enligt vår mening har Kenneth Ehrnstedts engagemang inte inneburit att han haft något väsentligt ekonomiskt intresse i de aktuella företagets verksamheter. Det förhållandet att uppdraget som styrelseledamot berättigar till arvode ger, eftersom arvodets storlek inte är beroende av bolagets resultat, enligt vår uppfattning inte upphov till ett sådant ekonomiskt intresse som är relevant för frågan om Kenneth Ehrnstedt påverkat resultatet av upphandlingen. Vidare har det vid granskningen av den aktuella upphandlingen framkommit att



styrelsen anlidade en konsult för att begära in anbud och utvärdera inkomna anbud. Valet av uppdragstagare har skett i enlighet med den rekommendation som lämnats av den av Värmdöbestäder anlidade konsulten.

Mot denna bakgrund har vi funnit att Kenneth Ehrnstedt inte har handlat i strid med bolagsordningen eller aktiebolagslagen. Vi har inte heller funnit att han i övrigt skulle ha agerat på ett sådant sätt att det kunnat medföra ekonomisk skada för Värmdöbestäder, varför vi tillstyrkt att årsstämman beviljar Kenneth Ehrnstedt ansvarsfrihet.

Uppsala den 26 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter Alm Lindström'.

Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Richard Vahul'.

Richard Vahul
Auktoriserad revisor