



## Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för VärmdöBostäder AB, org nr 556476-2176, får härmed avge berättelse över verksamheten för år 2012.

#### **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 14 % av antalet helårsbostäder i kommunen.

#### **ÄGARE**

Samtliga aktier i bolaget ägs av Värmdö kommun.

#### **ORGANISATION**

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

I de olika bostadsområdena har bolaget egen personal för skötsel, drift, tillsyn. Under senare delen av 2012 har fastighetsskötseln i Stavsnäs- och Björkåsområdet handlats upp externt. Även större delen av bolagets underhåll, reparationer och byggverksamhet utförs av externa leverantörer.

#### **FÖRVÄRV OCH BYGGNADSVERKSAMHET**

Årets investeringar har legat på en förhållandevis låg nivå. Det som tillkommit under året i form av förvärv och större ombyggnader har skett till ett värde av ca 9,7 Mkr. Det är främst utbyggnaden av Djurö Vårdcentral samt förvärv av marken vid Thun-Ollevägen och Bäckstigen som påverkat investeringsvolymen. Planeringsarbete för genomförande av ett antal nybyggnationsprojekt pågår.

Two handwritten signatures in blue ink. The one on the left is a large, stylized signature. The one on the right is smaller and appears to be a name with a title or initials, possibly 'Björkå'.

**UPPFÖLJNING AV ÄGARDIREKTIV**

Bolaget har under året erhållit ägarens direktiv kring verksamheten.

En långsiktig fastighetsförädlingsplan har utarbetats, som reglerar hur fastighetsbeståndet ska underhållas och förvaltas för att bolagets värde och hyresgästernas boendesituation långsiktigt ska värnas och förbättras.

Bolaget arbetar kontinuerligt med tillgänglighetsfrågor och trygghet. En plan för energieffektiviseringar har tagits fram i samverkan med Energimyndigheten.

En affärsplan, arbetsordningar och internkontrollplan har utarbetats och uppdaterats under året. Bolaget medverkar i anskaffningen av bostäder till kommunens bostadssociala behov och vid övergång från sociala kontrakt till förstahandskontrakt.

**FASTIGHETSFÖRVALTNING**

Vid utgången av året förvaltade bolaget följande antal enheter inom eget bestånd: Förändringen beror på avyttring av en bostadsrätt samt omklassificering av några lokaler. 8 p-platser har tillkommit i Björkås i samband med utbyggnaden av vårdcentralen.

	2012-12-31	Förändring mot fg år	Yta, m <sup>2</sup> BRA
Bostadslägenheter	2 043	-1	125 889 m <sup>2</sup>
Lokaler	109	+3	13 882 m <sup>2</sup>
Varmgarage	91		
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	352		
P-platser utan motorvärmare	796	+8	
Carport	93		
Källarförråd	59		
Förråd	61		
Summa	3 695	+10	139 771 m <sup>2</sup>

**ADMINISTRATION, EKONOMI OCH HYROR****Hyresförändring**

Bostadshyrorna höjdes med i genomsnitt 3,45 % från den 1 april 2012, vilket gav en genomsnittlig hyresnivå för bostäder på ca 1 092 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 affärslokaler.

**Jämförelser med tidigare år**

Resultatet före dispositioner och skatt blev 6,0 Mkr vilket är ca 1,0 Mkr högre än budgeterat och ca 0,2 Mkr lägre än 2011. Det förbättrade resultatet jämfört med budget beror i huvudsak på lägre driftkostnader och lägre räntekostnader.

Intäktsnivån blev ca 2,6 Mkr högre än under 2011 främst beroende på högre hyresintäkter både för bostäder och för lokaler. En större intäktsminskning, 1,8 Mkr, ligger på sålda tjänster till kommunen och jämfört med 2010 är reduktionen ca 7,5 Mkr. Avvecklingen av VärmdöBostäders förvaltning av kommunala lokaler är därmed genomförd fr o m 2012.

Året var 8 procentenheter kallare än 2011 och stannade på 96 % av ett sk normalår. Det medförde att värmekostnaderna ökade med ca 2 Mkr vilket dock låg i linje med vad vi budgeterat. Det var mycket snö under våren 2012 och redan i början på december kom den här vintersäsongens första ordentliga snöfall. De stora snömängderna under december bidrog starkt till att kostnaderna för fastighetsskötsel blev 2,5 Mkr högre än under 2011.

Våra reparationskostnader minskade med närmare 50 % och stannade på 5,3 Mkr. Förhoppningsvis är vår ökade satsning på underhåll en viktig orsak till att reparationskostnaderna sjunkit. På grund vår jämförelsevis goda resultatutveckling har vi jämfört med 2011 kunnat satsa ca 4 Mkr mer på underhållsåtgärder (30,4 Mkr).

Bolagets kapitalkostnader blev 1 Mkr bättre än under 2011 främst beroende på en reavinst på 1,8 Mkr. Med anledning av det relativt gynnsamma ränteläget har vi gjort några ytterligare omstruktureringar av låneportföljen vilket medför förbättrade förutsättningar för kommande år. Även om räntekostnaderna är något högre än under 2011 så är de närmare 6 Mkr lägre jämfört med 2010.

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

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

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Rörelsens intäkter	161 503	157 343	157 990	154 280	145 978
Rörelseresultat	26 199	25 508	29 221	29 947	30 206
Resultat före boksluts- dispositioner och skatt	6 042	6 190	3 188	3 061	5 777
Balansomslutning	846 164	809 335	826 335	840 414	854 382
Eget kapital	147 401	145 350	142 048	140 284	138 614
Medelantal anställda	26	25	29	31	31

**Förslag till vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	49 248 837,22 kr
Årets vinst	2 151 985,50 kr
	51 400 822,72 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att till ägaren utdelas 71 598 kr samt i ny räkning balanseras 51 329 224,72 kronor.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized 'M' and the name 'Liz'.

## Resultaträkningar

Tkr

	Not	2012	2011
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hyresintäkter	1	153 128	148 889
Övriga rörelseintäkter		<u>8 375</u>	<u>8 454</u>
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>161 503</b>	<b>157 343</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material och tjänster		-50 279	-52 153
Taxebundna kostnader		-19 634	-20 046
Uppvärmning		-19 855	-17 952
Fastighetsskatt		-3 181	-3 055
Övriga externa kostnader	2,3	-7 686	-5 052
Personalkostnader	4	-16 425	-15 404
Avskrivningar	5	<u>-18 244</u>	<u>-18 173</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-135 304</b>	<b>-131 835</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>26 199</b>	<b>25 508</b>
<b><u>Resultat från finansiella investeringar</u></b>			
Ränteintäkter		793	354
Statliga bostadssubventioner		-	399
Räntekostnader	6	<u>-20 950</u>	<u>-20 071</u>
<b>Summa</b>		<b>-20 157</b>	<b>-19 318</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 042</b>	<b>6 190</b>
Avsättning till periodiseringsfond		-1 803	-1 535
Upplösning av periodiseringsfond		1 232	-
Inkomstskatt		-1 423	-1 212
Uppskjuten skatt		-1 896	<u>-35</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 152</b>	<b>3 408</b>



## Balansräkningar

Tkr

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	741 845	754 831
Inventarier	9	617	259
Pågående ny- och ombyggnader	8	<u>4 681</u>	<u>728</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>747 143</b>	<b>755 818</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	47	47
Uppskjutna skattefordringar		9 520	11 416
Andelar i bostadsrättsföreningar	11	3 625	3 625
Andra långfristiga fordringar	12	<u>625</u>	<u>279</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 817</b>	<b>15 367</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>760 960</b>	<b>771 185</b>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordran på Värmdö kommun		7 418	4 256
Fordran på G. Porslinsmuseum AB		19	19
Hyses- och kundfordringar		23 875	1 592
Fordran på Gustavsbergbadet AB		35	-
Skattefordringar		-	68
Övriga fordringar		98	681
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	13	<u>10 537</u>	<u>2 607</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 982</b>	<b>9 223</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>43 222</b>	<b>28 927</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>85 204</b>	<b>38 150</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>846 164</b>	<b>809 335</b>

## Balansräkningar

Tkr

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>	14		
Aktiekapital (25000 aktier med kvotvärde 1000:-)		25 000	25 000
Reservfond		<u>71 000</u>	<u>71 000</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>96 000</b>	<b>96 000</b>
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserad vinst		49 249	45 942
Årets resultat		<u>2 152</u>	<u>3 408</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>51 401</b>	<b>49 350</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>147 401</b>	<b>145 350</b>
<b><u>Obeskattade reserver</u></b>			
Periodiseringsfond	15	<b>5 923</b>	<b>5 352</b>
<b><u>Avsättningar</u></b>			
Avsättningar för pensioner		-	<b>6 350</b>
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	598 210	613 999
Värmdö kommun		<u>1 378</u>	<u>1 378</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>599 588</b>	<b>615 377</b>
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Skulder till kreditinstitut		8 740	7 281
Leverantörsskulder		32 088	7 268
Leverantörsskulder Värmdö kommun		542	157
Kortfristig skuld till Värmdö kommun	17	-	2 592
Kortfristig skuld till Gustavsbergbadet AB	17	-	14
Skatt på årets resultat		1 433	1 212
Övriga kortfristiga skulder		1 818	1 778
Upplupna kostnader Värmdö kommun	17	9 419	867
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	17	<u>39 212</u>	<u>15 737</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>93 252</b>	<b>36 906</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>846 164</b>	<b>809 335</b>



**Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar	214 902	224 373
------------------------	---------	---------

**Ansvarsförbindelser**

Fastigo	185	213
---------	-----	-----

*M* *U* *S* *M*



## KASSAFLÖDESANALYS

	2012	2011
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	26 199	25 508
Avskrivningar	18 244	18 173
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-441	276
	<u>44 002</u>	<u>43 957</u>
Erhållen ränta	842	374
Erlagd ränta	-21 560	-19 864
Betald inkomstskatt	-784	-542
	<u>22 500</u>	<u>23 925</u>
Ökning/Minskning varulager	0	0
Ökning/Minskning kundfordringar	-22 283	671
Ökning/Minskning övriga kortfristiga fordringar	-10 593	247
Ökning/Minskning leverantörsskulder	24 820	-4 705
Ökning/Minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	30 106	-4 553
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>44 550</u>	<u>15 585</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-10 272	-4 038
Avyttring/amortering av övriga materiella anl.tillgångar	1 144	3
Placering i övriga finansiella anl.tillgångar	-346	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-9 474</u>	<u>-4 035</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	-	-
Förändring av skuld	-14 330	-12 663
Inlösen av pensionsskuld	-6 350	-
Utbetald utdelning	-101	-106
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-20 781</u>	<u>-12 769</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>14 295</u>	<u>-1 219</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>28 927</u>	<u>30 146</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>43 222</u>	<u>28 927</u>

*Handwritten signature and initials in blue ink, including the name "Lina" and "ca/ku".*

## Noter

### Redovisningsprinciper

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

### Intäkter

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

### Avskrivningar på anläggningstillgångar

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

Inventarier	20%
Byggnadsinventarier	10%
Byggnader	2%

### Fordringar

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

### Kassaflödesanalys

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

### Uppskjuten skatt

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

Den uppskjutna skattefordran är hänförlig till anläggningstillgångar och uppgår till 9 520 tkr. En skattesats om 26,3% har använts vid beräkningen.

Skattefordran per 20121231 har räknats om med hänsyn till den lägre skattesats om 22 % som gäller från och med 2013.

### Fastigheternas marknadsvärde

Bolagets fastighetsbestånd är i denna årsredovisning upptaget till bokfört värde om knappt 742 mkr. Ett med hjälp av några nyckeltal beräknat marknadsvärde ligger kring 1 400 mkr.



### Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Bostäder	136 977	132 845
Lokaler	11 974	11 685
Övrigt	5 803	5 611
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-456	-157
Lokaler	-268	-50
Övrigt	-553	-486
Summa hyresintäkter	<u>153 477</u>	<u>149 448</u>
Avgår hyresrabatter	-349	-559
<b>Summa</b>	<b>153 128</b>	<b>148 889</b>

### Not 2 Ersättning till revisorer

	2012	2011
Revision		
PricewaterhouseCoopers, KPMG 2012	184	137
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
PricewaterhouseCoopers, KPMG 2012	226	35
<b>Summa</b>	<u><b>410</b></u>	<u><b>172</b></u>

### Not 3 Operationella leasingavtal

Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till 250 tkr (föregående år 119 tkr)

Nominella värdet av framtida leasingavgifter fördelar sig enligt följande:

förfaller till betalning inom ett år	250
förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	<u>796</u>
<b>Summa</b>	<b>1046</b>

*M*  
Orisk of W  
M

#### Not 4 Personalkostnader

##### Medelantalet anställda och frånvaro, fördelning på män och kvinnor

	2012			2011		
	Medelantal anställda	varav män		Medelantal anställda	varav män	
<b>Totalt</b>	26	17	65%	25	17	68%
varav del- tidsarbetande	2		0%	4	1	25%
varav VD	1	1	100%	1	1	100%
<b>Styrelsen</b>	7	5	71%	7	5	71%

##### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och andra ersättningar	2012		2011	
		Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar
Till styrelse och VD	987	503 (180)	1 041	505 (165)	
Till övriga anställda	9 017	4 591 (1128)	8 986	3 689 (568)	
Övriga personalkostnader		1 327		1 183	
<b>Summa</b>		<b>16 425</b>		<b>15 404</b>	

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

#### Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnader	-17 112	-17 127
Byggnadsinventarier	-848	-848
Markanläggningar	-23	-23
Inventarier	-261	-175
<b>Summa</b>	<b>-18 244</b>	<b>-18 173</b>

### Not 6 Räntekostnader

	2012	2011
Ränta långfristiga skulder	-19 631	-18 867
Borgensavgift	-1 300	-1 192
Ränta leverantörskulder	-19	-12
<b>Summa</b>	<b>-20 950</b>	<b>-20 071</b>

### Not 7 Byggnader och mark

#### Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ack.anskaffningsvärde	905 456	902 090
Årets inköp	-	3 050
Årets försäljningar	-717	-
Från pågående ny- och tillbyggnad	-	316
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>904 739</b>	<b>905 456</b>

Ingående ack. avskrivningar	-192 772	-174 797
Årets försäljningar, korrekationer	14	-
Årets avskrivningar	-17 960	-17 975
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-210 718</b>	<b>-192 772</b>

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

<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-40 653</b>	<b>-40 653</b>
---	----------------	----------------

<b>Utgående restvärde byggnader</b>	<b>653 368</b>	<b>672 031</b>
-------------------------------------	----------------	----------------

Taxeringsvärde byggnader	814 973	807 242
--------------------------	---------	---------

#### Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	465	465
Årets investeringar	-	-
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>465</b>	<b>465</b>

Ingående ackumulerade avskrivning	-138	-115
Årets avskrivningar	-23	-23
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-161</b>	<b>-138</b>

<b>Utgående restvärde markanläggningar</b>	<b>304</b>	<b>327</b>
--	------------	------------



**Mark**

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ack.anskaffningsvärde	107 146	107 146
Årets investeringar	5 700	-
Ingående nedskrivning	-24 673	-24 673
<b>Utgående ack. restvärde mark</b>	<b>88 173</b>	<b>82 473</b>
Taxeringsvärde mark	231 098	230 555
<b>Utgående restvärde byggnader och mark</b>	<b>741 845</b>	<b>754 831</b>

**Not 8 Pågående ny- och ombyggnader**

Ingående ack. anskaffningsvärde	728	56
Årets investering	3 953	988
Överfört till färdigställda byggnader	-	-316
<b>Summa</b>	<b>4 681</b>	<b>728</b>

**Not 9 Inventarier**

Ingående ack. anskaffningsvärde	4 794	4 794
Årets inköp	619	-
Försäljning och utrangering	-427	-
Utgående ack. anskaffningsvärde	4 986	4 794
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-4 535	-4 360
Årets avskrivningar enligt plan	-261	-175
Försäljning och utrangering	427	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 369	-4 535
<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>617</b>	<b>259</b>

*MS*  
*Ok 10/15*  
*M*

### Not 10 Långsiktigt värdepappersinnehav

	2012-12-31	2011-12-31
OK Stockholm ek. förening	0,2	0,2
Husbyggnadsvaror insatsdel	40	40
Björnö -Långvik Avlopps AB, aktie	7	7
<b>Summa</b>	<b>47,2</b>	<b>47,2</b>

### Not 11 Andelar i bostadsrättsföreningar

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

### Not 12 Andra långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar, återbäring HBV	625	279
<b>Summa</b>	<b>625</b>	<b>279</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Räntebidrag	-	49
Förutbetalda försäkringspremier	5	-
Förutbetalda kostnader	10 532	2 558
<b>Summa</b>	<b>10 537</b>	<b>2 607</b>

### Not 14 Förändringar av det egna kapitalet

	Aktiekap.	Reservfond	Bal. vinst	Årets vinst
Belopp vid årets ingång	25 000	71 000	45 942	3 408
Vinstdisposition enl. bolagsstämma			3 408	-3 408
Utdelning			-101	
Årets resultat				2 152
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>71 000</b>	<b>49 249</b>	<b>2 152</b>

### Not 15 Obeskattade reserver

	2012-12-31	2011-12-31
Avsättning till periodiseringsfond tax.år 2007	1 232	1 232
Avsättning till periodiseringsfond tax.år 2009	1 237	1 237
Avsättning till periodiseringsfond tax.år 2010	580	580
Avsättning till periodiseringsfond tax.år 2011	768	768
Avsättning till periodiseringsfond tax.år 2012	1 535	1 535
Avsättning till periodiseringsfond tax.år 2013	1 803	-
Upplösning av periodiseringsfond tax.år 2007	-1 232	-
<b>Summa</b>	<b>5 923</b>	<b>5 352</b>

### Not 16 Långfristiga skulder

Specifikation av lånestruktur och räntebindingstid:

Räntebinding till	Lånebelopp	Genomsnittsränta	Andel av lån
Lån med rörlig ränta	206 950	2,80%	34,5%
2013	50 000	2,36%	8,1%
2014	50 000	1,62%	8,1%
2015	100 000	1,86%	16,5%
2016	50 000	1,84%	8,2%
2018	100 000	1,98%	16,5%
2021	50 000	2,38%	8,2%
	606 950	2,85%	
Amortering inom ett år	-8 740		
Byggnadskreditiv	-		
<b>Summa</b>	<b>598 210</b>		

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntor	708	1 318
Förskottshyror	38 356	13 292
Semesterlöner	1 158	1 159
Övriga upplupna kostnader	8 409	3 441
<b>Summa</b>	<b>48 631</b>	<b>19 210</b>


Handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading 'K. H.' and 'K. H.' with some additional scribbles.



Gustavsberg den 12 mars 2013



Malin Åberg Aas  
Styrelsens ordförande



Magnus Nordberg  
1:e vice ordförande



Magnus Danielsson  
2:e vice ordförande



Claes-Göran Klingberg



Birgit Wahrenberg



Björn Blomkvist  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2013



Bo Ädel  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Värmdöbstäder AB för år 2012.

*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 Värmdöbstäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 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 Värmdöbstäder AB för år 2012.

*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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 2013



Bo Ädel  
Auktoriserad revisor