



Handläggare
Per Fogelström
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Darienummer
13KS/

Kommunstyrelsen

Instruktion till kommunens ombud vid de kommunalt helägda bolagens årsstämmor

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ordförande, som kommunens ombud vid årsstämmorna i de kommunalt helägda bolagen, ges följande direktiv:

1. Årsredovisningarna godkänns och balans- och resultaträkningarna godkänns.
2. Vinsterna i Värmdö Hamnar AB (VHAB), Stavnäs Projekterings AB (SPAB), Värmdö Bostäder AB (VBAB), Gustavsbergsbadet AB (GAB) och Gustavsbergs Porslinsmuseum AB (GPAB) disponeras enligt styrelsernas förslag.
3. Förlusten i Värmdö Simhall AB (VSAB) disponeras enligt styrelsens förslag.
4. Styrelsernas ledamöter och de verkställande direktörerna i bolagen beviljas ansvarsfrihet.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige ska ge direktiv till kommunens ombud vid de kommunala bolagens årsstämmor avseende godkännande av årsredovisningen, ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören samt styrelsens förslag till disposition av vinst- eller förlustmedel.

Bolagens årsredovisningar har överlämnats till kommunen.

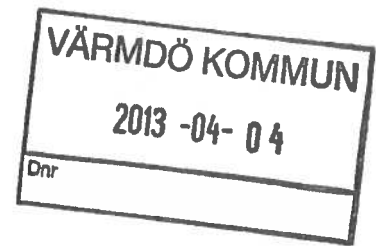
Bolagens auktoriserade revisor samt de kommunala lekmannarevisorerna har granskat bolagens verksamhet under 2012. Granskningarna har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne
Kanslichef



GUSTAVSBERGS
PORSLINSMUSEUM



ÅRSREDOVISNING

för

GUSTAVSBERGS PORSLINSMUSEUM AB

Org.nr. 556602-0490

2012-01-01 - 2012-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 – 2012-12-31

Gustavsbergs Porslinsmuseum AB Förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2012

Styrelse

Agneta Ericsson, ordförande
Camilla Lien, 1:e vice ordförande
Annika Andersson Ribbing, 2:e vice ordförande t o m 2012-12-12 ersattes av Jan-Olof Landqvist
Jan Dolk, ledamot
Jan-Olof Landqvist, ledamot t o m 2012-12-12 ersattes av Simon Margulies

Ersättare

Mats Benjaminsson, Ingalill Westh ersattes av Aino Östergren fr o m 2012-10-03

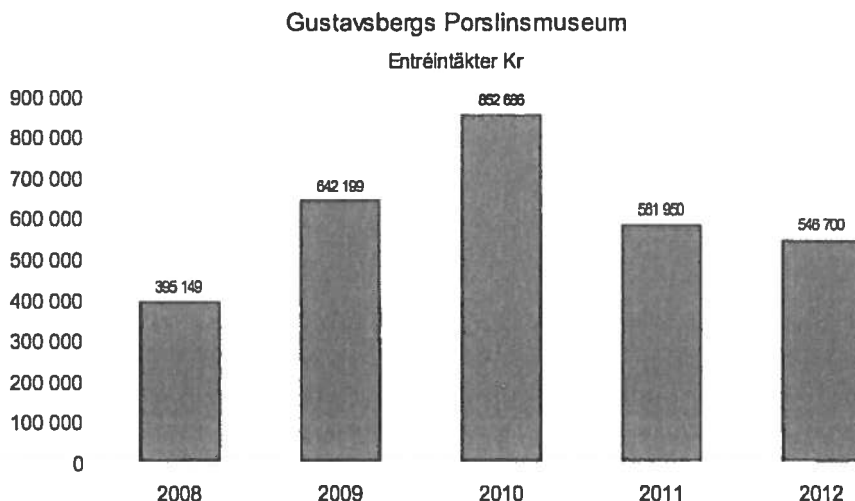
Utöver årsstämman i april 2012 har styrelsen under året haft 6 protokollförda styrelsesammanträden.

Anställda

Verkställande Direktör	Museichef	Övriga anställda
Björn Blomkvist	Kjell Löow	Elisa Cantoro, Kenneth Ragnarsson

Verksamhet

Museets basutställningar omfattar en total utställningsyta på ca 500 m², med ett representativt urval keramik- och porslinsföremål tillverkade 1827-1993 i Gustavsbergs Porslinsfabrik. Därutöver disponerar museet två utställningslokaler, med en total yta på ca 200 m², avsedda för temporära utställningar: *Isæusrummet* och *Kakelugnsrummet*. Under 2012 har Kakelugnsrummet samutnyttjats med Bistro Gustavsberg med överenskommelsen att museet samtidigt med restaurangverksamheten kan nyttja lokalen för utställningsverksamhet. Museet visade/producerade under året 7 st större och mindre utställningar: *Fribrytarna* (forts fr 2011), *Emalj på G*, *Emalj från KKV*, *Titanic – en klassresa i porslin*, *Gustavsbergs studio – Estetiskt laboratorium*, *Mingei – japansk folkkonst*, samt *Tyra Lundgren – Märkeskvinna* (pågår tom 24/2-13). Museet hade under 2012 totalt 55 692 besökare, varav 10 220 betalande. Under året har museet haft 81 st olika publika visningar, med sammanlagt omkring 2500 deltagare, samt därutöver ett flertal andra aktiviteter däribland under våren 3 st konserter, med sammanlagt c:a 100 deltagare. En populär nysatsning var sommarens bemannade *Keramikverkstad*, som lockade nära 300 deltagare. Museets publika verksamhet stöds av Villeroy & Boch Gustavsberg AB, Kooperativa Förbundet, samt Gustavsbergs Porslinsmuseums vänner. Intäkterna från entré och försäljning lyckades under året inte uppnå budgeterad nivå. Det totala antalet besökare var något högre, medan antalet betalande besökare var något lägre jämfört med föregående år.



De samlade intäkterna utöver kommunbidraget stannade vid ca 1 570 tkr vilket var ca 370 lägre än planerat. Tidigare samordnade museet turistinformationen i hamnområdet vilket förändrades under 2011 vilket medförde att Porslinsmuseet tappade 150 tkr i intäkter. Utöver att en bra samordning försvann har vi även svårt att skönja att den förändrade turistorganisationen bidragit till ett ökat besöksantal inom Gustavsbergs hamnområde.

En stor del av museets kostnader är av relativt fast karaktär. Stora delar av museets kostnader är kommunkoncerninterna som lokalhyra (ca 1,1 Mkr), IT-kostnader, administrationsersättning mm. Kostnaderna till Nationalmuseum för ersättning av intendent höjdes ensidigt och belastar resultatet med ca 150 tkr vilket kommer att förändras under 2013.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust:

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	439
årets resultat	-447 233
erhållet aktieägartillskott	<u>447 233</u>
Totalt	439

disponeras för

överföring till balanserat resultat 439 kr

Totalt -439 kr

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

RESULTATRÄKNING	Tilläggs- uppgifter	2012-01-01 <u>2012-12-31</u>	2011-01-01 <u>2011-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		<u>4 014 390</u>	<u>3 594 951</u>
<i>Rörelseintäkter</i>		<i>4 014 390</i>	<i>3 594 951</i>
Rörelsekostnader			
Inköp varor och material		-968 071	-756 685
Övriga externa kostnader	1	-1 735 912	-1 714 278
Personalkostnader	2	-1 741 233	-1 618 020
Avskrivningar	3	<u>-19 280</u>	<u>-19 280</u>
<i>Rörelseresultat</i>		<i>-450 106</i>	<i>-513 312</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		23 644	20 019
Räntekostnader och liknande kostnader		<u>-21 152</u>	<u>-17 162</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-447 614</i>	<i>-510 455</i>
Skatt			
Skatt som belastat årets resultat	4	<u>381</u>	<u>-381</u>
<i>Årets resultat</i>		<i>-447 233</i>	<i>-510 836</i>

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och inventarier	3	<u>51 901</u>	<u>71 182</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>51 901</i>	<i>71 182</i>
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager</u>			
Handelsvaror		240 950	250 483
<u>Fordringar</u>			
Kundfordringar		33 982	24 028
Fordran koncernbolag		1 187 390	1 232 956
Övriga fordringar			-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>182 460</u>	<u>288 340</u>
		1 403 832	1 545 324
Kassa och bank	5	2 025 356	1 590 943
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>3 670 138</i>	<i>3 386 750</i>
SUMMA TILLGÅNGAR		3 722 039	3 457 932

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2011-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
		500 000	500 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		439	439
Erhållet aktieägartillskott		447 233	510 836
Årets resultat		<u>-477 233</u>	<u>-510 836</u>
		439	439
<i>Summa eget kapital</i>		<i>500 439</i>	<i>500 439</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		189 094	193 008
Skuld till koncernen		2 101 474	2 181 388
Övriga skulder		24 940	190 898
Skatteskuld			5 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>906 092</u>	<u>386 475</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>3 221 600</i>	<i>2 957 493</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 722 039	3 457 932
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar:

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperiod

Maskiner och inventarier

3-10 år

Ägarstruktur och antal aktier

	<u>2012-12-31</u>		<u>2011-12-31</u>	
	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>
Värmdö kommun	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Totalt	5 000	5 000	5 000	5 000

1 ERSÄTTNING REVISIONSFÖRETAG

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ersättning revisionsuppdrag	43 400	27 800
Andra uppdrag	=	=
Totalt	43 400	27 800

2 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Medelantalet anställda	3,0	3,0
Varav män	66,7	66,7 %
Löner, andra ersättning ar och sociala kostnader	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Styrelse och VD	115 908	109 024
Övriga anställda	1 167 496	1 071 392
Summa kostnader	1 283 404	1 180 416
Sociala kostnader	457 828	437 603
(varav pensionskostnader)	74 986	70 545

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

3 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	186 837	186 837
Årets inköp	=	=
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 837	186 837
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-115 655	-96 375
Årets avskrivningar	<u>-19 280</u>	<u>-19 280</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 935	-115 655
Utgående planenligt restvärde	51 902	71 182

4 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Årets resultat	-447 233	-510 836
Skatt som belastat årets resultat		381
Ej avdragsgilla kostnader		1 071
Erhållet aktieägartillskott	<u>447 233</u>	<u>510 836</u>
		1 452
Skattepliktig inkomst		1 450
Korrigerig av skatt 2012	-381	
Skatt 26,3 %		381

5 CHECKKREDIT

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Beviljad kredit	2 000 000	2 000 000
Outnyttjad kredit	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad checkkredit	0	0

6 EGET KAPITAL

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	500 000	439
Aktieägartillskott		447 233
Årets resultat		-447 233
Belopp vid årets utgång	500 000	439

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 447 233 kr (7 909 587 kr)

7 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Semesterlöneskuld	199 833	200 904
Sociala kostnader	112 405	103 689
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	593 854	81 882
Totalt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	906 092	386 475

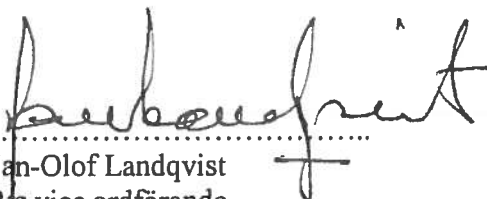
Gustavsberg 2013-03-25



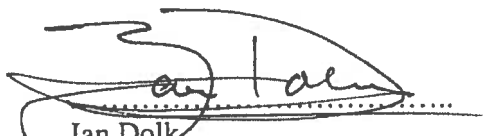
Agneta Ericsson
styrelseordförande



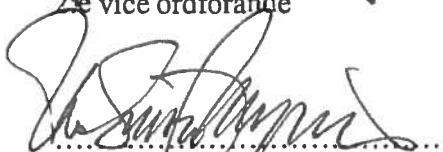
Camilla Lien
1:e vice ordförande



Jan-Olof Landqvist
2:e vice ordförande



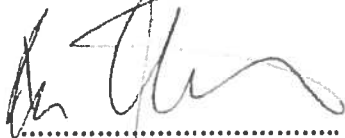
Jan Dolk
styrelseledamot



Simon Margulies
styrelseledamot

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-25



Bo Ädel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Gustavsbergs Porslinsmuseum AB, org. nr 556602-0490

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen 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 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 Gustavsbergs Porslinsmuseum ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkning-
en 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 förvaltning för Gustavsbergs Porslinsmuseum AB för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

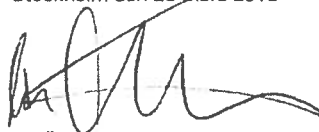
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 mars 2013



Bo Ädel
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i **Gustavsbergs Porslinsmuseum AB**

Organisationsnummer 556602-0490

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2012.

Vår ambition är att framöver utföra granskning enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi ska planera och genomföra granskning för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning ska utgå från de beslut bolagets ägare fattat och inriktas på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Under 2012 har vår granskning varit översiktlig. Med den information som undertecknade dock har bedömer vi att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknade finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

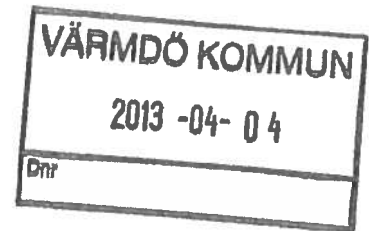
Värmdö 25 mars 2013



Sören Björlin

Hans Östman

Av fullmäktige i Värmdö kommun utsedda lekmannarevisorer



Årsredovisning

för

VÄRMDÖ HAMNAR AB

Org.nr. 556649-8068

2012-01-01 -- 2012-12-31

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets verksamhet

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

Under 2012 har styrelsen och verkställande direktören arbetat enligt ändamålet med bolagets verksamhet samt uppfyllt de av ägaren beslutade direktiven.

Ägare

Samtliga aktier i bolaget ägs av Värmdö kommun.

Verksamheten

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

Under året har arbetet med att ta fram ny detaljplan för Stavsnäs Vinterhamn fortsatt. Projektet innefattar om- och tillbyggnad av kajer och pিরer, separerad godsgård, passagerarterminal, P-hus, gästhamn/marina, konferenscenter/kulturhus, vandrarhem/stugby, kommersiella lokaler och bostäder. Detta arbete fortlöper under 2013. Samråd angående vattenverksamhet har hållits sommaren 2012 och ansökan vattenverksamhet kommer att lämnas in till mark- och miljödomstolen under våren 2013.

Bolaget har tecknat intentionsavtal om 2 nya fastighetsförvärv i Stavsnäs, båda av strategisk karaktär då de binder ihop bolagets markområden vilket möjliggör expansion av hamnverksamheten jämte biverksamheter. Dessutom skapas förutsättningar för ett nytt strand- och rekreationsområde för såväl besökare som bofasta.

Inför sommaren 2012 iordningställde bolaget en ny allmän badstrand i Helgarsviken vid Susegårda på mark som förvärvades under 2011.

Bolaget har för kommunens räkning upphandlat och driftsatt två sugtömningsstationer för fritidsbåtars toalettavfall i Sandhamn och i Stavsnäs. Projektet är delfinansierat av Länsstyrelsen via s.k. LOVA-bidrag samt av Värmdö Kommun.

Bolaget har för kommunens räkning även genomfört en utredning om båtlivet i Värmdö, huvudsakligen bestående av en inventering av antalet båtplatser inom kommunen.

Vid Djurö hamn har projekt Djurö Räddningscenter fortlöpt och förhandlingar inletts med Kustbevakningen, Sjöpolisen och Storstockholms Brandförsvär.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	4 669 178 kr
årets resultat	<u>1 791 753 kr</u>
<i>Totalt</i>	<i>6 460 931 kr</i>
disponeras för	
överföring till balanserat resultat	<u>6 460 931 kr</u>
<i>Totalt</i>	<i>6 460 931 kr</i>

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



RESULTATRÄKNING	Tilläggs- uppgifter	2012-01-01 <u>2012-12-31</u>	2011-01-01 <u>2011-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		<u>10 607 338</u>	<u>8 975 737</u>
<i>Rörelseintäkter</i>		10 607 338	8 975 737
Rörelsekostnader			
Inköp varor och material		-1 664 869	-2 440 062
Övriga externa kostnader		-2 680 674	-2 036 421
Personalkostnader	1	-1 307 505	-963 336
Avskrivningar	5,6	<u>-570 842</u>	<u>-532 863</u>
		-6 223 890	-5 972 682
<i>Rörelseresultat</i>		4 383 448	3 003 055
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		59 829	68 350
Räntekostnader och liknande kostnader		<u>-1 427 313</u>	<u>-1 170 311</u>
		- 1 367 484	- 1 101 961
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		3 015 964	1 901 094
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfonder	2	-630 925	-359 600
Överavskrivningar		<u>55 238</u>	<u>-55 238</u>
		-575 687	- 414 838
<i>Resultat före skatt</i>		2 440 277	1 486 256
Skatt			
Skatt som belastat årets resultat		<u>-648 524</u>	<u>-400 504</u>
Årets resultat		1 791 753	1 085 752

AS
dp

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Mark	4	30 019 148	30 019 148
Byggnader och anläggningar	5	9 290 033	9 698 058
Maskiner och Inventarier	6	286 585	354 186
Pågående investeringar		1 961 081	16 078
Finansiella anläggningstillgångar	3	<u>20 526 788</u>	<u>20 526 788</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		62 083 635	60 614 258
Omsättningstillgångar			
<u>Fordringar</u>			
Kundfordringar		183 332	516 783
Fordran koncernbolag		75 967	95 175
Skattefordran		-	67 756
Övriga fordringar		843	84 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>693 299</u> 953 441	<u>514 598</u> 1 279 205
Kassa och bank		5 798 469	4 297 077
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		6 751 910	5 576 282
SUMMA TILLGÅNGAR		68 835 545	66 190 540

ca
W
OB

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		7 800 000	7 800 000
Reservfond		<u>1 520 000</u>	<u>1 520 000</u>
		9 320 000	9 320 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		4 669 178	3 583 426
Årets resultat		<u>1 791 753</u>	<u>1 085 752</u>
		6 460 931	4 669 178
<i>Summa eget kapital</i>		<i>15 780 931</i>	<i>13 989 178</i>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	2	2 491 672	1 860 747
Akkumulerade överavskrivningar		<u>274 222</u>	<u>329 460</u>
<i>Summa obeskattade reserver</i>		<i>2 765 894</i>	<i>2 190 207</i>
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld till koncernbolag		<u>46 417 293</u>	<u>46 852 933</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>46 417 293</i>	<i>46 852 933</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		350 185	619 102
Skuld koncernbolag	7	1 865 221	1 410 306
Skatteskulder		180 947	-
Övriga skulder		516 482	84 351
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		<u>958 592</u>	<u>1 044 463</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>3 871 427</i>	<i>3 158 222</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 835 545	66 190 540
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats:

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

Ägarstruktur och antal aktier	<u>2012-12-31</u>		<u>2011-12-31</u>	
	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>
Värmdö kommun	<u>78 000</u>	<u>78 000</u>	<u>78 000</u>	<u>78 000</u>
Totalt	78 000	78 000	78 000	78 000

1 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Medelantalet anställda	0,9	0,7
Varav män	100 %	100 %
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Styrelse och VD	975 198	725 475
Lekmannarevisor	5 000	-
Övriga anställda	-	-
Summa kostnader	980 198	725 475
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	327 307 49 640	237 861 34 669

2 OBESKATTADE RESERVER

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Periodiseringsfond tax 2008	-	191 000
Periodiseringsfond tax 2009	308 225	308 225
Periodiseringsfond tax 2010	570 675	570 675
Periodiseringsfond tax 2011	283 247	283 247
Periodiseringsfond tax 2012	507 600	507 600
Periodiseringsfond tax 2013	<u>821 925</u>	-
Totalt	2 491 672	1 860 747

3 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Aktier	<u>20 526 788</u>	<u>20 526 788</u>
Totalt	20 526 788	20 526 788
Stavsnäs Projekterings AB Org.nr 556474-0396	<u>20 526 788</u>	<u>20 526 788</u>
Totalt	20 526 788	20 526 788

4 MARK

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	30 019 148	30 019 148
Årets inköp	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 019 148	30 019 148
Utgående restvärde	30 019 148	30 019 148

5 BYGGNADER & ANLÄGGNINGAR

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	12 401 740	11 463 192
Årets inköp	95 216	938 548
Avyttringar och utrangeringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 496 956	12 401 740
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 703 682	-2 238 420
Årets avskrivningar	<u>-503 241</u>	<u>-465 262</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 206 923	-2 703 682
Utgående planenligt restvärde	9 290 033	9 698 058

6 MASKINER och INVENTARIER

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	614 195	614 195
Årets inköp	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	614 195	614 195
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-260 009	-192 408
Årets avskrivningar	<u>-67 601</u>	<u>-67 601</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-327 610	-260 009
Utgående planenligt restvärde	286 585	354 186

7 LÅNGFRISTIG SKULD

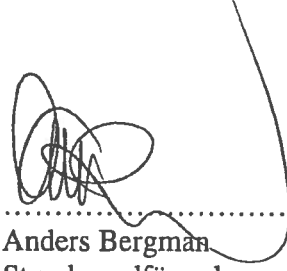
Skulden förfaller enligt följande	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Inom ett år	503 241	532 863
Inom 2-5 år	2 012 964	2 131 452
Senare än 5 år	<u>44 404 329</u>	<u>44 721 481</u>
Totalt	46 920 534	47 385 796

8 EGET KAPITAL

Specifikation av bundet och fritt eget kapital	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Aktiekapital, 78 000 aktier	7 800 000	7 800 000
Reservfond	<u>1 520 000</u>	<u>1 520 000</u>
<i>Totalt bundet kapital</i>	<i>9 320 000</i>	<i>9 320 000</i>
Balanserat resultat	4 669 178	3 583 426
Årets resultat	<u>1 791 753</u>	<u>1 085 752</u>
<i>Totalt fritt eget kapital</i>	<i>6 460 931</i>	<i>4 669 178</i>
Totalt eget kapital	15 780 931	13 989 178

Gustavsberg den 2013-03-15


.....
Michael Larkner
VD


.....
Anders Bergman
Styrelseordförande


.....
Björn Ulvén
Styrelseledamot


.....
Gunnel Färm
Styrelseledamot


.....
Kjell Thorngren
Styrelseledamot


.....
Camilla Strandman
Styrelseledamot

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-25


.....
Bo Ädel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Värmdö Hamnar AB, org. nr 556649-8068

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Värmdö Hamnar 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 Värmdö Hamnar ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat 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 Värmdö Hamnar 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 om 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

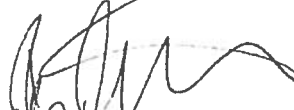
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon 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 Adel
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Värmdö Hamnar AB

Organisationsnummer 556649-8068

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2012.

Vår ambition är att framöver utföra granskning enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi ska planera och genomföra granskning för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning ska utgå från de beslut bolagets ägare fattat och inriktas på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Under 2012 har vår granskning varit översiktlig. Med den information som undertecknade dock har bedömer vi att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknade finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Värmdö 25 mars 2013

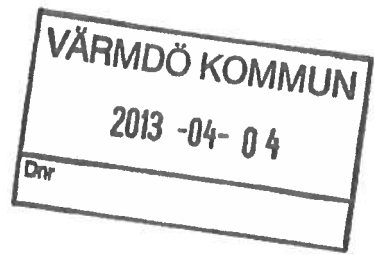


Lars Aman



Lennart Lönn

Av fullmäktige i Värmdö kommun utsedda lekmannarevisorer



Årsredovisning

för

Stavsnäs Projekterings AB

Org.nr. 556474-0396

2012-01-01 – 2012-12-31

K
Oly

Styrelsen och verkställande direktören för Stavsnäs Projekterings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet

Bolaget skall köpa, upprusta, förvalta, uthyra och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Under 2012 har styrelsen och verkställande direktören arbetat enligt ändamålet med bolagets verksamhet samt uppfyllt de av ägaren beslutade direktiven.

Ägare

Samtliga aktier i bolaget ägs av Värmdö Hamnar AB.

Verksamheten

Bolagets främsta tillgång är fastigheten Stavsnäs 1:225, en 78 000 kvm stor utvecklingsfastighet som ligger i anslutning till Stavsnäs Vinterhamn.

På fastigheten bedrivs parkeringsverksamhet på den s.k. Tallparkeringen. Denna verksamhet är utarrenderad till moderbolaget.

Fastigheten ingår i projekt Stavsnäs Vinterhamn och kommer att planläggas inom den närmaste tiden. Här planeras bl.a. en ny godskaj med tillhörande godsgård, en stugby och vandrarhem samt ev. bostäder. Vidare kommer stora delar av fastigheten att göras tillgängliga för allmänheten.

Under våren 2012 genomfördes en antikvarisk besiktning av den förfallna byggnaden Susegårda som är belägen på fastigheten. Då den är ritad av Ferdinand Boberg och uppförd i en för sekelskiftet tidstypisk stil anses den ha stora kulturella värden. Byggnadens ytskikt är i mycket dåligt skick medan stommar är i gott skick varför målet är att bevara och restaurera byggnaden.

Försommaren 2012 anlades en allmän badplats vid Helgarsviken på fastigheten.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	1 127 801
Årets resultat	<u>75 724</u>

Totalt 1 203 525

disponeras för

Överföring till balanserat resultat	<u>1 203 525</u>
-------------------------------------	------------------

Totalt 1 203 525

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

ay

Resultaträkning	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		<u>109 502</u>	<u>342 934</u>
<i>Rörelseintäkter</i>		<i>109 502</i>	<i>342 934</i>
Rörelsekostnader			
	1		
Driftkostnader		-	-27 000
Försäljnings- och administrationskostnader		<u>-38 051</u>	<u>-228 442</u>
<i>Rörelseresultat</i>		<i>71 451</i>	<i>87 492</i>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 315	5 977
Räntekostnader och liknande kostnader		<u>-1 523</u>	<u>-6 094</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>78 243</i>	<i>87 375</i>
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond	2	<u>-19 950</u>	<u>-22 075</u>
<i>Resultat före skatt</i>		<i>58 293</i>	<i>65 300</i>
Skatt			
	3		
Årets skatt		17 431	-17 431
<i>Årets resultat</i>		<i>75 724</i>	<i>47 869</i>

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Omsättningsfastigheter

Exploateringsfastigheter	4	<u>4 702 589</u>	<u>4 702 589</u>
--------------------------	---	------------------	------------------

<i>Summa omsättningsfastigheter</i>		4 702 589	4 702 589
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Kortfristiga fordringar

Fordran koncernbolag		883	94
----------------------	--	-----	----

Skattefordran		28 024	43 256
---------------	--	--------	--------

Övriga fordringar		<u>2 057</u>	<u>1 749</u>
-------------------	--	--------------	--------------

		30 964	45 099
--	--	--------	--------

Kassa och bank		587 397	494 446
----------------	--	---------	---------

<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>618 361</u>	<u>539 545</u>
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		5 320 950	5 242 134
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (40 000 st á 100 kronor)		4 000 000	4 000 000
Reservfond		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
		4 020 000	4 020 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		1 127 801	1 079 932
Årets resultat		<u>75 724</u>	<u>47 869</u>
		1 203 525	1 127 801
<i>Summa eget kapital</i>		<i>5 223 525</i>	<i>5 147 801</i>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	2	<u>42 025</u>	<u>22 075</u>
<i>Summa obeskattade reserver</i>		<i>42 025</i>	<i>22 075</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 035	1 588
Skulder till koncernföretag	6	3 865	625
Övriga skulder		24 600	30 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>24 900</u>	<u>40 000</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>55 400</i>	<i>72 258</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 320 950	5 242 134
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp anges i kr om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats:

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

Noter

Not 1 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Bolaget har i likhet med föregående år inte haft några anställda. Arvode har inte utgått till styrelsen.

Not 2 Bokslutsdispositioner

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Periodiseringsfond tax 2012	22 075	22 075
Periodiseringsfond tax 2013	<u>19 950</u>	—
Totalt	42 025	22 075

Not 3 Årets skatt

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Skatt på årets resultat	-	17 431
Omräkning slutlig skatt 2012/2011 års taxering	<u>-17 431</u>	<u>-</u>
Totalt	-17 431	17 431

Not 4 Exploateringsfastigheter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 702 589	4 702 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 702 589	4 702 589
Utgående redovisat värde	4 702 589	4 702 589

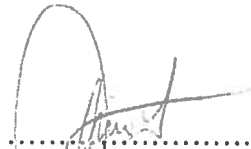
Not 5 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 000 000	20 000	1 079 932	47 869
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			47 869	-47 869
Årets resultat				75 724
Belopp vid årets utgång	4 000 000	20 000	1 127 801	75 724

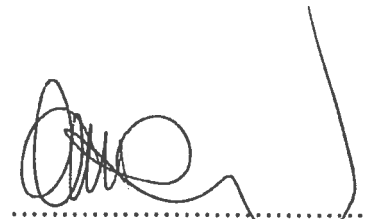
Not 6 Skulder till koncernföretag

	2012-12-31	2011-12-31
Skuld till Värmdö Hamnar AB	625	625
Skuld till Värmdö Kommun	<u>3 240</u>	<u>-</u>
	3 865	625

Gustavsberg den 2013-03-15



.....
Michael Larkner
VD



.....
Anders Bergman
Styrelseordförande




.....
Gunnel Färm
Styrelseledamot



.....
Björn Ulfvin
Styrelseledamot

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-25



.....
Bo Ädel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Stavsnäs Projekterings AB, org. nr 556474-0396

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stavsnäs Projekterings 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 Stavsnäs Projekterings ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat 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 Stavsnäs Projekterings 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 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 Adel
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Stavnäs Projekterings AB

Organisationsnummer 556474-0396

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2012.

Vår ambition är att framöver utföra granskning enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Det innebär att vi ska planera och genomföra granskning för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning ska utgå från de beslut bolagets ägare fattat och inriktas på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Under 2012 har vår granskning varit översiktlig. Med den information som undertecknade dock har bedömer vi att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknade finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Värmdö 25 mars 2013

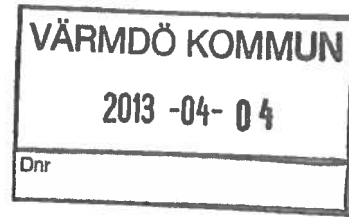


Lars Åman



Lennart Lönn

Av fullmäktige i Värmdö kommun utsedda lekmannarevisorer



Årsredovisning

för

VÄRMDÖ SIMHALL AB

Org.nr. 556736-3907

2012-01-01 – 2012-12-31



Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets verksamhet

Värmdö Simhall AB drev verksamheten i Gustavsbergbadet fram till den 1 juli 2011 då verksamheten och all personal överfördes till Gustavsbergbadet AB. Båda bolagen är helägda av Värmdö kommun.

Ägare

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

Verksamheten

Värmdö Simhall AB har inte bedrivit någon aktiv verksamhet efter den 1 juli 2011. Styrelsen har under året genomfört en bolagsstämma.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	-463 806 kr
årets resultat	<u>100 873 kr</u>
<i>Totalt</i>	<i>-362 933 kr</i>

disponeras för

överföring till balanserat resultat	<u>-362 933 kr</u>
<i>Totalt</i>	<i>-362 933 kr</i>

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

CE 65
St. 8
U.S.

RESULTATRÄKNING	Tilläggs- uppgifter	2012-01-01 <u>2012-12-31</u>	2011-01-01 <u>2011-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		<u>0</u>	<u>13 461 603</u>
<i>Rörelseintäkter</i>		0	13 461 603
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		0	-118 795
Handelsvaror		0	-703 310
Övriga externa kostnader		-27 167	-8 397 344
Personalkostnader	1	457	-4 546 085
Avskrivningar	2	<u>0</u>	<u>- 165 700</u>
<i>Rörelseresultat</i>		-26 710	-469 631
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127 551	72 940
Räntekostnader och liknande kostnader		<u>32</u>	<u>-67 115</u>
Resultat efter finansiella poster		100 873	-463 806
Skatt			
Skatt som belastat årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		100 873	-463 806

✓ CEJ
65
UB ~~At~~ cf.

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier		-	-
Förbättringsutgifter förhyrda fastigheter		=	=
Summa anläggningstillgångar		-	-
Omsättningstillgångar			
Lager		-	-
<u>Fordringar</u>			
Fordran koncernbolag		33 264	6 244
Kundfordringar		-	-
Övriga fordringar		11 984	3 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		=	=
			10 236
Kassa och bank		4 658 911	9 814 997
Summa omsättningstillgångar		4 704 159	9 825 233
SUMMA TILLGÅNGAR		4 704 159	9 825 233

Handwritten signatures and initials in the bottom left corner.

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Nyemission		=	=
		5 000 000	5 000 000
Fritt eget kapital			
Erhållet aktieägartillskott		-	-
Balanserat resultat		-463 806	
Årets resultat		<u>100 873</u>	<u>-463 806</u>
			-463 806
Summa eget kapital	3	4 637 067	4 536 194
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder			-
Skuld till koncernbolag		10 000	4 976 571
Skatteskulder		-	29 598
Övriga skulder		9 866	9 866
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	4	47 226	273 004
Utnyttjad checkräkningskredit (Avtalad kreditlimit 6 000 000 kr)		=	=
Summa kortfristiga skulder		67 092	5 289 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 704 159	9 825 233
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials, including 'UBB' and 'UBB'.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i kr om inget annat anges.

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

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

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

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar:

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

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats:

– Inventarier 3-10 år

Ägarstruktur och antal aktier	<u>2012-12-31</u>		<u>2011-12-31</u>	
	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>
Värmdö kommun	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Totalt	50 000	50 000	50 000	50 000

✓
CW S. V.
H. 1/10

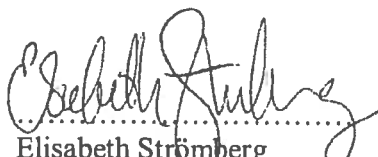
3 EGET KAPITAL

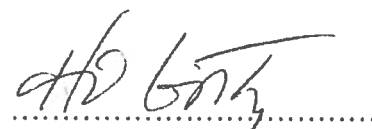
Specifikation av bundet och fritt eget kapital	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Aktiekapital, 50 000 aktier	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Totalt bundet kapital	5 000 000	5 000 000
Erhållet aktieägartillskott	-	-
Balanserat resultat	-463 806	
Årets resultat	<u>100 873</u>	<u>-463 806</u>
Totalt fritt eget kapital	-362 933	-463 806
Totalt eget kapital	4 637 067	4 536 194

4 FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER

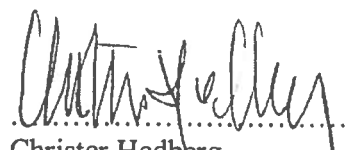
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Semesterlöneskuld	-	-
Sociala kostnader	-	100 160
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>47 226</u>	<u>172 844</u>
Totalt	47 226	273 004

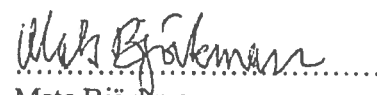
Gustavsberg den 2013-03-08

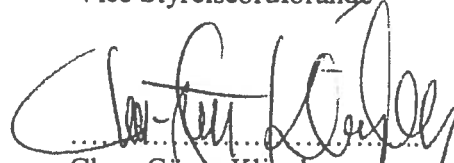

Elisabeth Strömberg
VD


Hans-Ove Görtz
Styrelseordförande


Clarence Örhammar
Vice Styrelseordförande

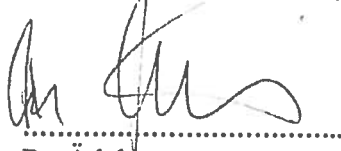

Christer Hedberg
2:e Vice Styrelseordförande


Mats Björkman
Styrelseledamot


Claes-Göran Klingberg
Styrelseledamot

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-25


Bo Ädel
Auktoriserad revisor

1 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Medelantalet anställda	-	8,33
Varav män		33 %
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Styrelse och VD	-	333 513
Lekmannarevisor	-	4 900
Övriga anställda	-	3 147 406
Summa kostnader	-	3 485 819
Sociala kostnader	-	1 060 269
(varav pensionskostnader)	-	183 944

2 INVENTARIER OCH FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	-	1 773 824
Årets inköp	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	<u>-1 773 824</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-	-927 702
Avyttringar och utrangeringar	-	1 093 402
Årets avskrivningar	-	<u>-165 700</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående planenligt restvärde	0	0

Handwritten signatures and initials:
VP
Co
Co



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Värmdö Simhall AB, org. nr 556736-3907

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Värmdö Simhall 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 Värmdö Simhall ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat 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 Värmdö Simhall 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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 mars 2013

Bo Ädel
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i **Värmdö Simhall AB**

Organisationsnummer 556736-3907

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2012.

Vår ambition är att framöver utföra granskning enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi ska planera och genomföra granskning för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning ska utgå från de beslut bolagets ägare fattat och inriktas på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Under 2012 har vår granskning varit översiktlig. Med den information som undertecknade dock har bedömer vi att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknade finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Värmdö 25 mars 2013



Juhani Inkinen



Carl-Johan Bildsten

Av fullmäktige i Värmdö kommun utsedda lekmannarevisorer

VÄRMDÖ KOMMUN
2013 -04- 04
Dnr

Årsredovisning

för

GUSTAVSBERGSBADET AB

Org.nr. 556519-0963

2012-01-01 -- 2012-12-31



Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets verksamhet

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

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

Ägare

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

Verksamheten

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

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

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

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

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

Kommunfullmäktige (KF) beslutade under våren om nya ägardirektiv vilket innebar bland annat att hela verksamheten ska upphandlas. Efter bolagsstämman avropades tjänster från Affärsconcept AB vilka startade arbetet med att förbereda en upphandling av hela bolagets verksamhet omgående. Vi har under året kommit halvvägs och arbetet med att upphandla verksamheten och fortsätter under 2013. Målet med upphandlingen ska vara förbättrad ekonomi, ökad kvalitet och utveckling.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	1 584 530 kr
Årets resultat	<u>-1 072 907 kr</u>

<i>Totalt</i>	<i>511 623 kr</i>
---------------	-------------------

disponeras för

Överföring till balanserat resultat	<u>511 623 kr</u>
-------------------------------------	-------------------

<i>Totalt</i>	<i>511 623 kr</i>
---------------	-------------------

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

✓
C
W
L

RESULTATRÄKNING	Tilläggs- uppgifter	2012-01-01 <u>2012-12-31</u>	2011-01-01 <u>2011-12-31</u>
Nettoomsättning	1	27 326 404	18 400 642
Råvaror och förnödenheter		-218 454	-128 253
Handelsvaror		<u>-1 428 278</u>	<u>-717 108</u>
Bruttoresultat		25 679 672	17 555 281
Övriga externa kostnader	2	-10 632 421	-5 050 783
Personalkostnader	3	-8 687 097	-3 954 300
Avskrivningar	4,5,6	<u>-4 299 638</u>	<u>-4 158 189</u>
Rörelseresultat		2 060 516	4 392 009
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		540 657	405 704
Statliga bostadssubventioner		-	-
Reaförlust fastighetsöverlåtelse		-	-
Räntekostnader och liknande kostnader	7	<u>-3 674 080</u>	<u>-4 703 444</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 072 907	94 269
Skatt			
Skatt som belastat årets resultat	8	<u>0</u>	<u>-223 655</u>
Årets resultat		-1 072 907	-129 386

W. G. J.
E. J. B.

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader & mark	4	113 928 702	117 923 739
Inventarier	5	250 911	527 912
Summa anläggningstillgångar		114 179 613	118 451 651
Omsättningstillgångar			
Lager		102 847	85 281
<u>Fordringar</u>			
Fordran koncernbolag		7 681 545	12 954 449
Kundfordringar		306 524	245 817
Övriga fordringar		166 324	39 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>106 739</u>	<u>61 763</u>
		8 261 132	13 301 963
Kassa och bank		20 495 659	16 926 581
Summa omsättningstillgångar		28 859 638	30 313 825
SUMMA TILLGÅNGAR		143 039 251	148 765 476

✓
 LG SW
 UNB KAT
 C.T.

BALANSRÄKNING	Tilläggs- upplysning	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000 000	25 000 000
Reservfond		=	=
		25 000 000	25 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 584 530	-
Erhållet aktieägartillskott		-	1 713 916
Årets resultat		<u>-1 072 907</u>	<u>-129 386</u>
		511 623	1 584 530
Summa eget kapital	9	25 511 623	26 584 530
Långfristiga skulder			
Långfristig skuld till Värmdö Kommun	10	<u>109 830 194</u>	<u>113 774 194</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>109 830 194</i>	<i>113 774 194</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 448 212	1 059 966
Skuld till koncernbolag		4 308 369	4 567 941
Skatteskulder		-	512 327
Övriga skulder		122 182	701 808
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	11	<u>1 818 671</u>	<u>1 564 710</u>
Summa kortfristiga skulder		7 697 434	8 406 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 039 251	148 765 476

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter Inga Inga

Ansvarsförbindelser Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i kr om inget annat anges.

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

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

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

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar:

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

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats:

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

Ägarstruktur och antal aktier	<u>2012-12-31</u>		<u>2011-12-31</u>	
	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>	<u>Aktier</u>	<u>Röster</u>
Värmdö kommun	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
Totalt	25 000	25 000	25 000	25 000

1 NETTOOMSÄTTNING

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Hyror och övriga intäkter	-29 124	4 742 273
Nettoomsättning simhallsverksamheten	15 455 528	7 708 369
Driftsbidrag från Värmdö Kommun	<u>11 900 000</u>	<u>5 950 000</u>
Totalt	27 326 404	18 400 642

GA
VAB CS.
GS

2 ERSÄTTNING REVISIONSFÖRETAG

PWC och KPMG	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Andra uppdrag		-
Ersättning revisionsuppdrag	<u>85 200</u>	<u>60 000</u>
Totalt	85 200	60 000

3 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Medelantalet anställda	16	16,83
Varav män	37,5 %	35,7 %
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Styrelse och VD	714 096	357 062
Lekmannarevisor	3 440	-
Övriga anställda	5 884 921	2 550 873
Summa kostnader	6 602 457	2 907 935
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	2 084 184 484 055	1 046 365 216 276

Av företagets pensionskostnader avser 71 925 SEK gruppen styrelse och VD.

4 BYGGNADER & MARK

Byggnader	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ack. anskaffningsvärde	131 849 407	131 444 047
Årets investeringar	-	405 360
Årets försäljningar	=	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	131 849 407	131 849 407
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ack. avskrivningar	-15 275 668	-11 131 853
Årets inköp	-	-131 955
Årets försäljningar	-	-
Årets avskrivningar	<u>-3 995 037</u>	<u>-4 011 860</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 270 705	-15 275 668
Utgående restvärde byggnader	112 578 702	116 573 739
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 350 000	1 350 000
Årets försäljningar	=	-
Utgående restvärde mark	1 350 000	1 350 000
Utgående restvärde byggnader, mark- anläggningar och mark	113 928 702	117 923 739

5 INVENTARIER

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 635 688	-
Årets inköp	<u>27 600</u>	<u>1 635 688</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 663 288	1 635 688
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 107 777	-
Årets inköp	-	-961 447
Årets avskrivningar	<u>-304 601</u>	<u>-146 329</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 412 378	-1 107 777
Utgående planenligt restvärde	250 910	527 912

UB
C.F. AA

6 AVSKRIVNINGAR

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Byggnader	3 995 037	4 011 860
Investering i annans fastighet	-	-
Markanläggningar	-	-
Inventarier	<u>304 601</u>	<u>146 329</u>
Totalt	4 299 638	4 158 189

7 RÄNTEKOSTNADER

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ränta långfristiga skulder	3 486 185	4 619 915
Ränta leverantörsskulder	270	1 524
Övriga finansiella kostnader	<u>187 625</u>	<u>82 005</u>
Totalt	3 674 080	4 703 444

8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Årets resultat	-1 072 907	-101 529
Ej avdragsgilla kostnader	34 872	212 857
Ej skattepliktiga intäkter	<u>623</u>	<u>-5 401</u>
	<i>-1 037 412</i>	<i>105 927</i>
Skattepliktig inkomst	0	105 920
Skatt 26,3 %	-	-27 856
<i>korrigerering av skatt tax 2011</i>	-	<i>-195 799</i>
<i>Uppskjuten skatt</i>	=	=
Summa skatt	0	-223 655

9 FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

	Aktiekapital	Aktieägar- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000 000	1 713 916	0	-129 386
Resultatdisposition enl. bolagsstämma		-1 713 916	1 584 530	129 386
Årets förlust				-1 072 907
Belopp vid årets utgång	25 000 000	0	1 584 530	-1 072 907

10 LÅNGFRISTIGA SKULDER

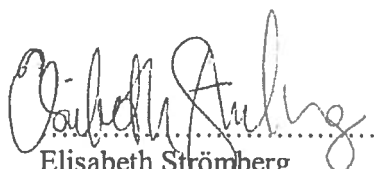
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Lån från Värmdö Kommun	113 774 194	117 718 194
Amortering inom ett år	<u>-3 944 000</u>	<u>-3 944 000</u>
Totalt	109 830 194	113 774 194

CW
60
AT
C. S. / MB

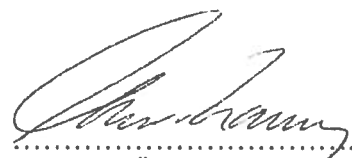
11 FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH UPPLUPNA KOSTNADER


	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottshyror		-
Semesterlöneskuld	236 085	295 679
Sociala kostnader	247 519	172 156
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 335 067</u>	<u>1 096 875</u>
Totalt	1 818 671	1 564 710


Gustavsberg den 2013-03-08

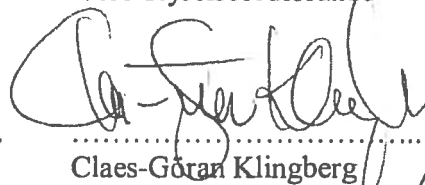

.....
Elisabeth Strömberg
VD


.....
Hans-Ove Görtz
Styrelseordförande


.....
Clarence Örhammar
Vice Styrelseordförande

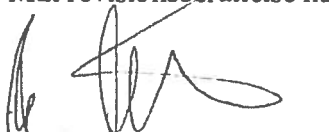

.....
Christer Hedberg
2:e Vice Styrelseordförande


.....
Mats Björkman
Styrelseledamot


.....
Claes-Göran Klingberg
Styrelseledamot

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-25


.....
Bo Ädel
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Gustavsbergsbadet AB, org. nr 556519-0963

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gustavsbergsbadet 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 utföra 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 Gustavsbergsbadet ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkning- 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 Gustavsbergsbadet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 25 mars 2013

Bo Ädel
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Gustavsbergsbadet AB

Organisationsnummer 556519-0963

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2012.

Vår ambition är att framöver utföra granskning enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Det innebär att vi ska planera och genomföra granskning för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning ska utgå från de beslut bolagets ägare fattat och inriktas på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Under 2012 har vår granskning varit översiktlig. Med den information som undertecknade dock har bedömer vi att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknade finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Värmdö 25 mars 2013


Juhani Inkinen


Torbjörn Andersson

Av fullmäktige i Värmdö kommun utsedda lekmannarevisorer



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 black ink. The first is a large, stylized signature. The second is a smaller signature with a hash symbol (#) above it.

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 ² BRA
Bostadslägenheter	2 043	-1	125 889 m ²
Lokaler	109	+3	13 882 m ²
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 ²

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/m²/år.

Marknad

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

Jämförelser med tidigare år

Resultatet före dispositioner och skatt blev 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 reduceringen 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 fastighetskötsel 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.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
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 bokslutsdispositioner 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.


M
Kiz
G

Resultaträkningar

Tkr

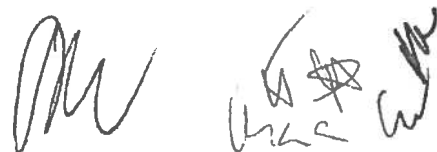
	Not	2012	2011
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	153 128	148 889
Övriga rörelseintäkter		<u>8 375</u>	<u>8 454</u>
Summa rörelsens intäkter		161 503	157 343
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster		-50 279	-52 153
Taxebundna kostnader		-19 634	-20 046
Uppvärmning		-19 855	-17 952
Fastighetskatt		-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>
Summa rörelsens kostnader		-135 304	-131 835
Rörelseresultat		26 199	25 508
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		793	354
Statliga bostadssubventioner		-	399
Räntekostnader	6	<u>-20 950</u>	<u>-20 071</u>
Summa		-20 157	-19 318
Resultat efter finansiella poster		6 042	6 190
Avsättning till periodiseringsfond		-1 803	-1 535
Upplösning av periodiseringsfond		1 232	-
Inkomstskatt		-1 423	-1 212
Uppskjuten skatt		-1 896	<u>-35</u>
Årets resultat		2 152	3 408


Utz
Car

Balansräkningar

Tkr

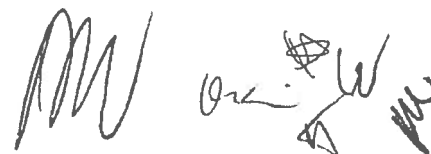
	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	741 845	754 831
Inventarier	9	617	259
Pågående ny- och ombyggnader	8	<u>4 681</u>	<u>728</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		747 143	755 818
Finansiella anläggningstillgångar			
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>
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 817	15 367
Summa anläggningstillgångar		760 960	771 185
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
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>
Summa kortfristiga fordringar		41 982	9 223
Kassa och bank		43 222	28 927
Summa omsättningstillgångar		85 204	38 150
Summa tillgångar		846 164	809 335



Balansräkningar

Tkr

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>	14		
Aktiekapital (25000 aktier med kvotvärde 1000:-)		25 000	25 000
Reservfond		<u>71 000</u>	<u>71 000</u>
Summa bundet eget kapital		96 000	96 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		49 249	45 942
Årets resultat		<u>2 152</u>	<u>3 408</u>
Summa fritt eget kapital		51 401	49 350
Summa eget kapital		147 401	145 350
<u>Obeskattade reserver</u>			
Periodiseringsfond	15	5 923	5 352
<u>Avsättningar</u>			
Avsättningar för pensioner		-	6 350
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	16	598 210	613 999
Värmdö kommun		<u>1 378</u>	<u>1 378</u>
Summa långfristiga skulder		599 588	615 377
<u>Kortfristiga skulder</u>			
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>
Summa kortfristiga skulder		93 252	36 906
Summa eget kapital och skulder		846 164	809 335

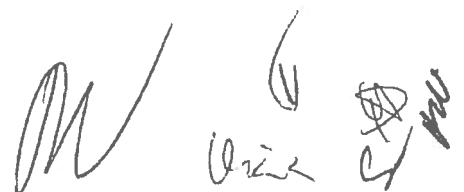


Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

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

Ansvarsförbindelser

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large stylized 'M', the name 'Utz', and other illegible marks.

KASSAFLÖDESANALYS

	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	26 199	25 508
Avskrivningar	18 244	18 173
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-441	276
	44 002	43 957
Erhållen ränta	842	374
Erlagd ränta	-21 560	-19 864
Betald inkomstskatt	-784	-542
	22 500	23 925
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 550	15 585
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
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	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 474	-4 035
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	-	-
Förändring av skuld	-14 330	-12 663
Inlösen av pensionsskuld	-6 350	-
Utbetald utdelning	-101	-106
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 781	-12 769
Årets kassaflöde	14 295	-1 219
Likvida medel vid årets början	28 927	30 146
Likvida medel vid årets slut	43 222	28 927

*Utskrift
10/11
ca/11/11
11/11*

Noter

10

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
Summa	153 128	148 889

Not 2 Ersättning till revisorer

	2012	2011
Revision		
PricewaterhouseCoopers, KPMG 2012	184	137
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
PricewaterhouseCoopers, KPMG 2012	226	35
Summa	<u>410</u>	<u>172</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>
Summa	1046

[Handwritten signatures and initials]
Orick 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	
Totalt	26	17	65%	25	17	68%
varav del- tidsarbetande	2		0%	4	1	25%
varav VD	1	1	100%	1	1	100%
Styrelsen	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 (varav pensions- kostnader)
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
Summa		16 425	15 404

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
Summa	-18 244	-18 173

M. J. S.
Uric

Not 6 Räntekostnader

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

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
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	904 739	905 456
Ingående ack. avskrivningar	-192 772	-174 797
Årets försäljningar, korrekationer	14	-
Årets avskrivningar	-17 960	-17 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 718	-192 772
Ingående ack. nedskrivningar	-40 653	-40 653
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 653	-40 653
Utgående restvärde byggnader	653 368	672 031
Taxeringsvärde byggnader	814 973	807 242

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	465	465
Årets investeringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	465	465
Ingående ackumulerade avskrivning	-138	-115
Årets avskrivningar	-23	-23
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161	-138
Utgående restvärde markanläggningar	304	327



Mark

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

Not 8 Pågående ny- och ombyggnader

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

Not 9 Inventarier

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

MS
Ure *10/10* *10/10* *10/10*

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
Summa	47,2	47,2

Not 11 Andelar i bostadsrättsföreningar

Andelar avseende 18 bostadsrättslägenheter	3 625	3 625
Summa	3 625	3 625

Not 12 Andra långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar, återbäring HBV	625	279
Summa	625	279

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Räntebidrag	-	49
Förutbetalda försäkringspremier	5	-
Förutbetalda kostnader	10 532	2 558
Summa	10 537	2 607

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
Belopp vid årets utgång	25 000	71 000	49 249	2 152

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	-
Summa	5 923	5 352

Not 16 Långfristiga skulder

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid:

Räntebindning 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	-		
Summa	598 210		

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	<u>8 409</u>	<u>3 441</u>
Summa	48 631	19 210

Handwritten signature and initials:
K...
U... W... M...

Gustavsberg den 12 mars 2013



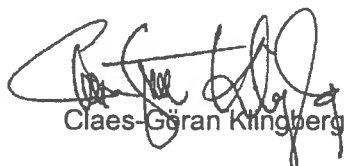
Malin Åberg Aas
Styrelsens ordförande



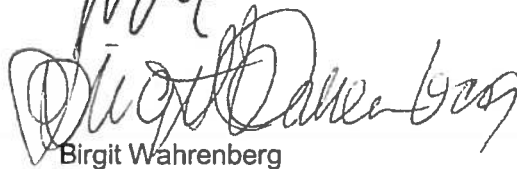
Magnus Nordberg
1:e vice ordförande



Magnus Danielsson
2:e vice ordförande



Claes-Göran Klingberg

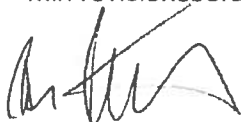


Birgit Wahrenberg



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 revisionsred 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 resultaträkning 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 revisionsred 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.

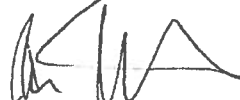
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon 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

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i **Värmdöbostäder AB**

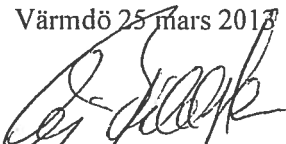
Organisationsnummer 556476-2176

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2012.

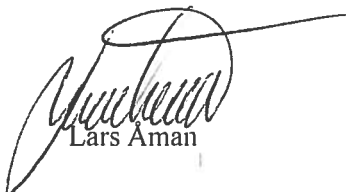
Vår ambition är att framöver utföra granskning enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Det innebär att vi ska planera och genomföra granskning för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning ska utgå från de beslut bolagets ägare fattat och inriktas på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Under 2012 har vår granskning varit översiktlig. Med den information som undertecknade dock har bedömer vi att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknade finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Värmdö 25 mars 2013



Carl Johan Bildsten



Lars Åman

Av fullmäktige i Värmdö kommun utsedda lekmännarevisorer
