



Styrelsen och verkställande direktören för

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Rapport över förändringar i eget kapital	20
Kassaflödesanalys	21
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	22
Underskrifter	31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för VärmdöBostäder AB, org nr 556476-2176, får härmed avge förvaltningsberättelse för år 2025.

VD-kommentar – ett år med leverans i fokus

Den svenska hyresmarknaden präglades även under 2025 av en fortsatt obalans mellan utbud och efterfrågan. I Stockholmsregionen är efterfrågan på hyresrätter generellt hög, samtidigt som nyproduktionen hållits tillbaka av tidigare räntehöjningar, höga byggkostnader och ökade krav på investeringars lönsamhet. Under året har det finansiella läget successivt stabiliserats, vilket skapat något bättre förutsägbarhet på investerings- och fastighetsmarknaden. Höga kostnader ställer fortsatta krav på kloka investeringar och långsiktigt hållbar förvaltning.

I Värmdö kommun är efterfrågan på hyresrätter fortsatt stark, särskilt i Gustavsberg och andra centrala lägen. Samtidigt ser vi variationer inom beståndet, där vissa lägenheter i mer perifera lägen, främst längst ut på Djurö, haft längre uthyrningstider. Sammantaget bedöms marknadsläget som stabilt, med god efterfrågan i huvuddelen av bolagets bestånd.

Mot denna bakgrund kan 2025 sammanfattas som ett år där VärmdöBostäder i hög grad levererar i linje med affärsplanen. Vi når nästan samtliga övergripande mål och har genomfört eller inlett samtliga styrande aktiviteter kopplade till affärsplanens fem målområden. Detta visar på en tydlig målstyrning och en god förmåga att omsätta strategi i praktiskt genomförande.

Inom målområdet **Ekonomi** överträffar bolaget målen för driftnetto och överskottsgrad, resultatet exklusive reavinst uppnår inte budget på grund av kostnadsföring av ett avslutat nybyggnadsprojekt. Den affärsmässiga utvecklingen är en förutsättning för både löpande kvalitativ förvaltning och långsiktiga investeringar.

Fastighetsutveckling har under året haft fokus på förbättring och utveckling av det befintliga beståndet i

enlighet med underhållsplanen. Arbetet med standardhöjande åtgärder i byggnader och utemiljöer har fortsatt. Under året har styrelsen även fattat genomförandebeslut om nyproduktion av 47 lägenheter i Skevik/Gustavsberg, ett viktigt steg i arbetet med att bidra till kommunens bostadsförsörjning.

Gällande våra mål inom **Kundområdet** visar de löpande hyresgästenkäterna en positiv utveckling jämfört med 2024. Även om det samlade årsmålet (Serviceindex) inte fullt ut nås, förbättras resultatet i nästan samtliga frågor för andra året i rad, och bolaget överträffar målen för Trygghetsindex och Profilindex.

Hållbarhetsarbetet har bedrivits i linje med affärsplanen. Bolaget når årets mål avseende energiförbrukning och genomförda hållbarhetsprojekt.

Inom målområdet **Medarbetare** når bolaget inte årets mål i medarbetarundersökningen. Samtidigt visar uppföljningar och puls-mätningar under året på en positiv utveckling inom flera arbetsgrupper. 2025 har präglats av personal-förändringar, nyrekryteringar och införandet av nya roller. Den organisation som nu är på plats ger oss goda förutsättningar för ett tydligare ledarskap, bättre samverkan och en fortsatt positiv utveckling som arbetsgivare.

Sammantaget visar 2025 att vi följer vår plan och att vi har ett stort engagemang inom organisationen mot våra långsiktiga mål. VärmdöBostäder har en stabil grund för fortsatt hållbar och positiv utveckling – ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

Kenneth Claesson, VD VärmdöBostäder AB

Året i sammanfattning – viktiga händelser och måluppfyllnad



Målområde	Långsiktig strategi	Mål 2025	Utfall för helåret
Ekonomi	Vi har en långsiktigt hållbar ekonomi och strävar efter att överträffa jämförbara bolag gällande resultat och avkastning.	Driftnetto: 111,8 mkr Överskottsgrad: 45,2 % Resultat exkl. reavinst: 23,8 mkr	Driftnetto: 114 mkr Överskottsgrad: 45,5% Resultat exkl. reavinst: 22,8 mkr
Fastighets-utveckling	Vi utvecklar vårt fastighetsbestånd genom att göra affärsmässiga och sunda investeringar i befintligt bestånd samt genom att tillskapa nya attraktiva bostäder och lokaler.	Genomförande av projekt enligt plan Förbättra underhållsstatusen i allmänna utrymmen och i lägenheterna	Planerade projekt är uppstartade/ genomförda med vissa tidsförskjutningar för nyproduktionen i Skevik Tvättstugerenovering av tre tvättstugor är genomförda eller pågår. Våra hållbara tillvals-erbjudanden har gått ut till två större bostadsområden med god respons.
Hållbarhet och kvalitet	Vi utvecklar hållbarhets- och kvalitetsarbetet inom bolaget på ett målmedvetet sätt, med samarbete och förbättringar som ständiga drivkrafter.	Trygghetsindex: 77,6 Identifiering av oriktiga hyresförhållanden – minst 10 friställda lägenheter Minskad energi-förbrukning med minst 5 % jämfört med 2024	Trygghetsindex i löpande hyresgästenkät: 78,1 Antal friställda lägenheter under halvåret: 11 st Energiförbrukning för perioden (normalårskorrigerad): - 5 %
Kund	Vi uppfyller våra hyresgästers förväntningar genom att hålla vad vi lovar, ligga steget före och leverera hög förvaltningskvalitet och servicenivå.	Serviceindex: 74,8 Profilindex: 67,2	Serviceindex i löpande hyresgästenkät: 74,6 Profilindex i löpande hyresgästenkät: 67,6
Medarbetare	Vi skapar en attraktiv arbetsplats med en professionell, nyfiken och varm företagskultur och med ett handlingskraftigt, kommunikativt och tryggt ledarskap.	Great Place To Work Trust Index: 70 Befästa värdegrund och kundlöfte	Great Place To Work Trust Index: 60 Värdegrundsarbetet har genomförts.

Allmänt om verksamheten

VärmdöBostäder äger och förvaltar 2 237 hyresbostäder i Gustavsberg, Hemmesta, Brunn, Stavnäs och Djurö inom Värmdö kommun, samt 108 kommersiella lokaler som utgör komplement till bostadsbeståndet. Bolaget svarar för drygt 10 % av antalet helårsbostäder i kommunen.

Ägare och ägardirektiv

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

Bolagets ägardirektiv anger övergripande verksamhetsdirektiv, specificerade ekonomiska direktiv samt hållbarhetsdirektiv kopplat till ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor. Bolaget ska också enligt direktiven låta nyproducera 500 bostadshyresrätter (i förhållande till 2015) och det ska finnas en långsiktig underhålls- och investeringsplan för befintligt fastighetsbestånd.

Marknad och omvärld

Under 2025 har fastighetsmarknaden i Storstockholm fortsatt att präglas av en successiv stabilisering efter en period av hög inflation, stigande räntor och dämpad investeringsvilja. Ränteutvecklingen har under året varit mer förutsägbart, vilket skapat förbättrade planeringsförutsättningar för fastighetsägare och bidragit till ökad stabilitet i både förvaltning och långsiktiga investeringsbeslut. Samtidigt kvarstår ett kostnadstryck kopplat till varor, tjänster och byggnation, vilket fortsatt påverkar nyproduktionsmarknaden negativt.

Den begränsade nyproduktionen av bostäder i regionen består även under 2025, till följd av fortsatt höga byggkostnader och försiktig efterfrågan. Detta bidrar till att det underliggande bostadsbehovet kvarstår, särskilt i attraktiva lägen, samtidigt som marknaden i mindre centrala områden uppvisar tecken på ökad balans mellan utbud och efterfrågan.

Sammantaget präglas marknadsläget under 2025 av stabilisering snarare än tillväxt, med en tydligare segmentering inom hyresmarknaden och ett ökat fokus på effektiv förvaltning, kostnadskontroll och långsiktig hållbarhet.

Lokala förutsättningar och bostadsförmedling

I Värmdö kommun är efterfrågan på hyresrätter fortsatt god, särskilt i de mer centrala och kollektivtrafikhärla delarna av kommunen. Samtidigt har marknaden blivit mer differentierad. Under året har kötiderna till bostäder i mer perifera lägen, såsom Djurö, blivit märkbart kortare. Detta speglar en ökad selektivitet hos bostadssökande, där läge, kommunikation och närhet till service fått ökad betydelse i valet av bostad.

En viss andel av lägenheterna som sägs upp förmedlas via bolagets interna byteskö vilket möjliggör omflyttning inom beståndet och frigör lägenheter för ordinarie förmedling genom Bostadsförmedlingen. Av de lägenheter som skickas till Bostadsförmedlingen sker också en fördelning där en mindre andel går till den så kallade Värmdökön. Antal Värmdöbor som står i ordinarie bostadskö genom Bostadsförmedlingen är 14 721 per den 31 december 2025, en årlig ökning med knappt 2 000 köande.

Av 198 förmedlade kontrakt via Bostadsförmedlingen totalt under 2025 var 154 st vanliga hyreskontrakt, 11 st ungdomskontrakt, 1 st seniorbostad och 32 st korttidskontrakt. 10 % av lägenheterna som förmedlades av Bostadsförmedlingen gick genom Värmdökön. Den genomsnittliga kötiden till bolagets lägenheter var 8,2 år jämfört med 9,6 år under 2024. En hyresrätt i Värmdö står sig fortsatt stark som en attraktiv boendeform och det varierande utbudet inom bolagets bestånd gör att efterfrågan fortsätter vara hög, samtidigt som vi ser en lägre genomsnittlig kötid.

Ekonomi

Allmänt

Fastigheternas marknadsvärde uppgick per den 31 december 2025 till 3 747 mkr vilket är en ökning över helåret med 96 mkr (+2,6 %). Investeringar i fastigheterna har störst bidragande effekt på marknadsvärdets uppgång, där bland annat ett ROT-projekt som till viss del färdigställts under året. Överskottsgraden ökade till 45,5 % jämfört med 43,9 % 2024.

Rättvisande översikt över utvecklingen

Bolagets resultat före skatt uppgick till 29,4 mkr (27,7 mkr). Det ökade resultatet beror till stor del på högre intäkter och, jämfört med föregående år, något lägre driftkostnadsökningar. De senaste årens omfattande kostnadsökningar tas hänsyn till i den årliga hyresförhandlingen med en viss förskjutning. Under året såldes två fastigheter med en total vinst på 6,4 mkr. Bostadshyrorna höjdes med 4,7 % från och med den 1 januari 2025. Den genomsnittliga hyresnivån för bostäder per 2025-12-31 var ca 1 731 kr/m²/år. I 272 lägenheter, ca 12,2 % av totala beståndet, har avflyttningar skett under 2025.

Intäktsmässigt har bolaget levererat en högre hyresintäkt jämfört med föregående år. Hyresintäkterna för bostäder har ökat med ca 5,9 % inklusive hyresrabatter. Förutom den årliga hyresregleringen beror den ökade intäkten på standardhöjande åtgärder i bostäderna. Bolagets kostnader för hyresbortfall inklusive hyresreduceringar ligger på samma nivå som föregående år. I utfallet ingår fortsatt bortfall för den tomma lokalen i Skevik som inte kunnat hyras ut på grund av planerad nyproduktion.

Lokalhyresintäkterna har ökat med 0,8 mkr främst tack vare indexregleringen samt att bolaget aktivt arbetat med att se över avtal som inte är lönsamma och omförhandlat dessa. Intäkter för parkeringar och garage har gett ökade hyresintäkter på 0,4 mkr men samtidigt har hyresbortfallet ökat med 0,1 mkr.

Reparations- och underhållskostnaderna har minskat till 20,4 mkr (23,8 mkr), en minskning med 14,3%. Det är främst underhållet som bidrar till ett lägre utfall än tidigare år, men samtidigt har bolaget genomfört flera standardhöjande bad- och köksrenoveringar. Reparationerna är 1,6 mkr högre än föregående år vilket beror på två omfattande vattenskador. Bolaget fortsätter att underhålla fastigheterna för att minska risken för ökade reparationer på längre sikt.

Personalkostnaderna har minskat till 32,3 mkr (32,9 mkr). Detta beror på att företaget haft vakanta tjänster, vilket gett effekt på årets totala personalkostnader och i stället påverkat driftkostnaderna med kostnader för ersättningsresurser.

Antalet anställda vid årets utgång uppgår till 33 st (35 st). Rekryteringar pågår för vakanta tjänster inom ekonomi och förvaltning.

De taxebundna kostnaderna exklusive uppvärmning ökade även 2025, 31,7 mkr (29,8 mkr). En ökning med 6 %. Främst beror ökningen på ytterligare höjning av vattentaxan även under 2025. Kostnaderna för uppvärmning ökade endast 2% trots ökade taxor för pellets (11%) och fjärrvärme (9,5%) samt ökad el-nätavgift (15%). De stora ökningarna möts av lägre kostnader för olja som uppvärmning, bland annat då bolaget har installerat bergvärme i en av fastigheterna, för att ersätta tidigare oljepanna. Kostnaden för olja är också lägre då det inte finns fullt behov av uppvärmning i fastigheterna där ett ROT-projekt pågår. Utöver detta ser vi också effekten av de energieffektiviseringsåtgärder som bolaget genomfört.

Bolaget levererar därmed ett rörelseresultat på 60,2 mkr (58,1 mkr), vilket är 3,7 % bättre i år jämfört med föregående år. Räntekostnaderna uppgick till 31,2 mkr (32,1 mkr), vilket är en minskning med 2,9 %. Balansomslutningen har ökat under året till ca 1 838 mkr (1 652 mkr).

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	247 668	234 491	218 174	197 750	188 180
Res. efter finansiella poster	29 054	25 997	17 860	32 327	25 111
Res. efter finansiella poster i % av nettoomsättningen	11,73	11,09	8,19	16,34	13,34
Balansomslutning	1 838 103	1 651 629	1 527 817	1 512 767	1 415 484
Soliditet % (just EK)	21,5	22,7	23,8	23,4	23,4
Justerad soliditet % (MV)	64,7	67,8	68,6	72,2	73,2
Avkastning på eget kapital (%)	7,34	7,04	4,97	9,43	7,83
Avkastning på totalt kapital (%)	3,48	3,69	2,79	2,80	2,51
Kassalikviditet (%)	273,50	91,26	89,31	97,13	51,51
Medelantal anställda	34	34	32	32	32

För definitioner se not 30

Medarbetare, organisation och värdegrund

Bolagets organisation har förändrats under året och består nu av fyra avdelningar; Förvaltning, Fastighetsutveckling, Kundservice/Uthyrning/Marknad samt Ekonomi /Administration. Vid utgången av 2025 fanns det 33 permanenta tjänster inom bolaget (varav en 75 %), inklusive VD. Den aktuella könsfördelningen var 14 kvinnor och 19 män. Elva av tjänsterna fylls av fastighetsanställd personal, resterande är tjänstemän.

Förvaltning och drift i egen regi

Bolaget har egen personal för skötsel, drift, tillsyn och rondering av fastighetsbeståndet. Den löpande fastighetsskötseln sköts i huvudsak av egen personal, medan större delen av bolagets planerade underhåll och byggverksamhet utförs av externa leverantörer. Projektledning av både ombyggnads- och nybyggnadsprojekt hanteras främst av interna personalresurser.

Uthyrning, kundservice och marknad i en avdelning

Från och med juni 2025 har bolaget en ny avdelning för uthyrning, kundservice, marknad, kommunikation, verksamhetsutveckling och bosociala frågor. Avdelningen leds av Kund- och uthyrningschefen och består i övrigt av 6 medarbetare, förändringen innebär ingen utökning av antal tjänster. Tidigare tillhörde två av

tjänsterna Ekonomiavdelningen och fyra av tjänsterna samt chefsrollen ingick i Förvaltningsavdelningen. Förändringen syftar till att renodla Förvaltningsavdelningens uppdrag samt att knyta samman och dra nytta av rollernas gemensamma intressen och mål inom den nya avdelningen.

Värdegrund och medarbetarenkät

VärmdöBostäders värdegrund bygger på inkludering, likabehandling och nolltolerans mot diskriminering och exkludering. Vår långsiktiga målsättning är att bli en av de främsta hyresvärdarna i regionen gällande service och förvaltningskvalitet, att erbjuda en varm, nyfiken och professionell arbetsplats samt att leverera affärsmässiga resultat.

Årets medarbetarenkät skickades ut till medarbetarna under december och samtliga besvarade enkäten. Detta har gett oss ett mycket bra underlag för att jämföra med 2024 års resultat då vi också nådde 100 % svarsfrekvens.

Vårt mål inom målområdet Medarbetare i affärsplanen var att nå i genomsnitt 70 % positiva svar (från 67 %) vilken innebär en certifiering som ett "Great Place To Work". Utfallet blev 60 % och årsmålet uppnås därmed inte. Organisationen och bolagets ledning har genomgått förändringar under året, nya roller har implementerats och arbetssätt har förtydligats. Positiva tendenser syns trots allt på helheten i förhållande till sommarens puls-enkät och arbetsmiljöfrågor, medarbetarskap och ledarskap är fortsatta fokusområden i vägen framåt.

Index	2023	2024	2025
Trovärdighet	55 %	64 %	58 %
Respekt	61 %	71 %	63 %
Rättvisa	57 %	65 %	60 %
Stolthet	55 %	68 %	59 %
Kamratskap	57 %	67 %	60 %
Trust Index totalt	58 %	67 % (mål 63 %)	60 % (mål 70 %)

Kund

Från och med den 1 mars skickar vi ut hyresgästenkäter löpande till slumpmässigt utvalda hyresgäster. Över helåret kommer samtliga boende att få enkäten en gång. De löpande enkäterna ger oss en möjlighet att kunna följa resultatet frekvent och agera därefter.

För helåret har vi nått en svarsfrekvens på 61,2 % (över 1100) vilket visar på stor vilja till engagemang från hyresgästerna.

En positiv utveckling i kundupplevelsen kan synas för nästan samtliga index och de flesta delindex jämfört med 2024 års resultat. Detta är ett tydligt resultat av vårt arbete som pågått en period mot högre tillgänglighet, bättre felanmälningsrutiner och webbtjänster, större fokus på skötsel och städning i allmänna utrymmen samt tydligare inflyttningsrutiner.

Bolaget har också börjat med dialogkvällar då medarbetare från olika avdelningar deltar och vi samlas i ett område för att ta emot förbättringsönskemål, felanmälningar och synas i områdena kvällstid. Detta är ett lyckat koncept med bra respons som kommer fortgå områdesvis under 2026.

Vi ser också stor positiv effekt gällande kundupplevelsen på fastighetsnivå kopplat till de projekt vi genomfört under året: tvättstugerenoveringar, utemiljöåtgärder och övergången till fastighetsnära insamling bland annat.

	2023	2024	2025
Ta kunden på allvar	71,0	75,6	76,4
Trygghet	75,9	76,6	78,1 (mål 77,6)
Rent & Snyggt	65,2	65,6	68,7
Hjälp när det behövs	71,0	75,6	76,8
Serviceindex totalt	70,9	72,8	74,6 (mål 74,8)
Lägenheten	72,0	71,9	73,1
Allmänna utrymmen	75,9	77,6	80,4
Utemiljön	73,6	72,7	72,0
Produktindex totalt	73,4	73,1	74,3
Profil	66,0	66,2	67,6 (mål 67,2)
Attraktivitet	83,9	84,2	84

Hållbarhet

VärmdöBostäder är kommunens största fastighetsägare och är därmed en viktig aktör i samhällsutvecklingen inom hållbarhetsfrågorna. Enligt bolagets affärsplan ska energiförbrukningen per kvadratmeter och år minska med minst 5 procent inom befintligt bestånd, med 100 procent fossilfri uppvärmning som långsiktigt mål.

Bolaget deltog även med ett tävlingsbidrag, Energirenovering Skyttevägen i tävlingen Årets bästa klimatinitiativ och fick höga poäng enligt utsago från juryn men föll på målsnöret till nominering.

Prissäkring av el

Bolaget bedriver ett strukturerat och långsiktigt arbete med inköp och prissäkring av el för att hantera den höga prisvolatiliteten på elmarknaden. Syftet är att skapa förutsägbarhet i kostnadsutvecklingen, minska ekonomiska risker och säkerställa att elkostnaderna kan hållas på en stabil och hållbar nivå över tid.

Företagets strategi bygger på en löpande prognos av framtida elförbrukning och egenproduktion, vilket utgör grunden för kostnadskontroll och budgetstyrning. Prissäkringen sker genom finansiella kontrakt där graden av prissäkring anpassas efter marknadsläget.

Vid utgången av året hade bolaget säkrat 92% för 2025, 81% för 2026, 41% för 2027 samt 31% för 2028, vilket följer de riktlinjer bolaget har.

Klimatinitiativet

Bolaget är anslutna till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ som har fått uppdaterade mål under året. Detta ger oss nya utmaningar i det viktiga arbetet att minska våra klimatutsläpp.

Det nya övergripande klimatmålet är en halvering av allmännyttans totala utsläpp av växthusgaser (mätt i koldioxidekvivalenter) de närmaste 10 åren vilket ska uppnås genom:

- att arbeta mot fossilfri driftenergi och fossilfria drivmedel
- vid byggstart ha en klimatprestanda på högst 140 kg CO₂e/m² BTA
- minskad mängd restavfall till förbränning per hushåll med målet mindre än 50 liter/vecka i kärllkapacitet i snitt.

Energieffektiviseringsmålet på 30 % minskad energianvändning till år 2030 kvarstår.

Klimatsmarta åtgärder

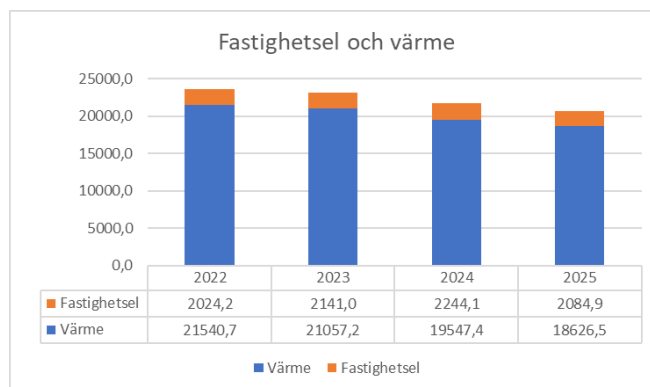
Några av 2025 års klimatsmarta åtgärder var:

- Byte till bergvärmeanläggning på Mäster Palms väg 22–24. Värmeanläggningen är utbytt från olja och inkoppling har genomförts successivt under året. En glädjande stor minskning av energiförbrukningen har skett med hela 46,5 % i fastigheten.
- Installation av ny FX ventilation och solceller på Nelsonstigen i samband med takbyten. Projektet pågår för fullt och är en del av de omfattande upprustningar som pågår i området.
- Satsningen på fastighetsnära insamling (FNI) som hittills genomförts på nio adresser där de boende nu har möjlighet att lämna sin utsorterade förpackningsåtervinning i anslutning till fastigheten.
- Utvecklingsprojektet Hållbarhetsupprustningen som slutrapporterades under året och gav bolaget ett kunskapslyft samt ett antal klimatsmarta åtgärder, som exempelvis installering av snålspolande kranmunstycken (perlatorer) på Harry Petterssons väg och folkbildande information i form av en folder till alla våra hyresgäster med vatten och energibesparingstips.
- Två lyckade energiprojekt med riktigt fina resultat slutredovisades. Energirenoveringen av fastigheten på Skyttevägen (Energibehovet för husen har under 2025 minskat med cirka 480 MWh, vilket motsvarar en minskning med 45 % jämfört med 2022 innan energiprojektet påbörjades) samt bytet till ventilation med värmeåtervinning på Kullsvägen. (Energibesparingen under 2025 är cirka 1 050 MWh, vilket motsvarar en minskning med 32,3 %.)

Minskad energi- och vattenförbrukning

VärmdöBostäders genomförda energieffektiviseringar har under 2025 genererat en minskning av köpt värme (ej normalårskorrigerad) med 8,1 % jämfört med 2024 vilket motsvarar ca 1 545 MWh. Den normalårskorrigerade värmeförbrukningen har minskat med 4,7 % jämfört med året innan, motsvarande cirka 920 MWh. Fastighetselen har minskat med 7,1 %, vilket motsvarar cirka 159 MWh. Sammantaget har energiförbrukningen därmed minskat med 5 %, vilket är i linje med vårt offensiva årliga mål.

De ovan nämnda genomförda större energiprojekten på Kullsvägen och Skyttevägen genererar nu förväntade förbrukningssiffror och bidrar starkt till den totala minskningen. Även arbetet med energiåtgärderna på Mäster Palms väg och projektet på Nelsonstigen påverkar resultatet fastän projekten inte är färdiga ännu.



Även kallvattenförbrukningen har minskat med 2,4 % jämfört med föregående år och vi får nu automatiskt in mätdata från 118 vattenmätare, vilket innebär att manuell avläsning inte längre behövs. Systemet möjliggör uppföljning av vattenförbrukningen per timme, vilket gör det enklare och snabbare att identifiera avvikelser. Under våren 2026 planeras även att koppla upp de sista tre vattenmätarna i Stavsnäs för att även få tillgång till timvärden för dessa.

Trygghet och samhällsnytta

Som allmännyttigt bostadsbolag är vår uppgift att erbjuda goda hyresbostäder för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. Vi tar ett aktivt samhällsansvar samtidigt som vi bedriver verksamheten enligt affärsmässiga principer. Bolaget bedriver även ett vräkningsförebyggande arbete i samverkan med Värmdö kommuns socialtjänst samt tillhandahåller sociala kontrakt med löpande avstämningar inom ramen för bosocial samverkan.

Ett samarbete med Värmdö kommun startades kring temat ”Våld i nära relation” och ett utbildningstillfälle för personalen genomfördes med nyckelpersoner inom kommunen. Under Orangea veckan* (v.47) – ”En vecka fri från våld” uppmärksammade vi frågan om våld i nära relation lite extra genom informationsspridning och kunskapshöjande åtgärder både externt och internt.

**Informations- och kampanjveckan härstammar från FN:s internationella dag (25 nov) för avskaffandet av mäns våld mot kvinnor och våld i nära relation.*

Arbete mot oriktiga hyresförhållanden

Sedan 2024 har vi intensifierat vårt arbete mot oriktiga hyresförhållanden och fortsätter att utveckla våra arbetsmetoder och hantering av ärenden. Tips om sådana hyresförhållanden kommer från hyresgäster, anställda och entreprenörer, och de upptäcks även genom annan ärendehantering.

Ärenden väljs ut under regelbundna avstämningar där berörd personal gemensamt går igenom inkomna tips, bedömer förutsättningarna för varje enskilt ärende och utformar en handlingsplan. Under året har vi friställt 11 lägenheter som har varit föremål för oriktiga hyresförhållanden.

Motverkan av arbetslivskriminalitet

Arbetet med frågor kring sund konkurrens och oriktiga arbetsförhållanden på byggarbetsplatser har tagits ett steg längre genom samarbete med Moxy ID som genomförde utbildning för utvald personal samt två arbetsplatskontroller vid våra ROT renoveringar i Stavsnäs och Munkmora.

Vid arbetsplatskontrollerna genomfördes ID06-kontroll, identitetskontroll, kontroll av inloggning och utbildningar, arbetstillstånd och utstationering, skyddsutrustning och skalskydd. Kontrollerna var utformade på ett konstruktivt sätt i förbättringssyfte och uppskattades av personal på plats som även var behjälplig med information.

Fastighetsutveckling

Omvärld och bolagets inriktning

Under 2025 har byggkonjunkturen påvisat en tydlig vändning uppåt där kostnadstrycket börjat lätta något, kostnadsläget är fortsatt på en högre nivå än innan pandemiåren men ökningstakten minskar.

Osäkerheter kvarstår kring delar i omvärlden, värt att nämna är den geopolitiska oron som finns, vilket innefattar konflikter och handelshinder som hämmar tillväxten generellt. En mer stabil utveckling kan ses gällande minskad inflation globalt och nationellt samt lägre räntor, vilket medför mer stabilaförutsättningar för kommande investeringar.

Förändringar som kommer påverka bolaget:

- Förändringar i Plan- och bygglagen (PBL) som medför lättnader vid bland annat bygglovsansökningar.
- Nya byggregler som sammanfattningsvis kommer att medföra förändringar i arbetssätt och en förskjutning av ansvaret mot oss som byggherrar.

Strategin under 2025 har fortsatt följt projektplanen för året, fokus har varit att genomföra projekt som långsiktigt skapar mindre klimatpåverkan, ger ett bättre underhållet fastighetsbestånd samt tillskapar nya lägenheter till Värmdös invånare.

Nyproduktion

Bolagets projektportfölj har under året varit relativt intakt med följande händelser av vikt. Styrelsen har tagit beslut om genomförande för projektet Skevik 1:190 i Gustavsberg. Kontrakt med leverantör inom Sveriges Allmännyttas kombohus tecknades i slutet på året där nybyggnad av 46 lägenheter kommer att påbörjas under 2026.

Detaljplanarbetet i Västra Charlottendal återupptogs under slutet av 2024 och under 2025 genomfördes en omarbetning av planförslaget för att passa naturmiljön på bästa sätt. I planarbetet genomfördes en ny naturvärdesinventering, som resulterade i att marken som tilldelats uppvisade höga naturvärden (Taiga). Kommunen gjorde bedömningen att planens risker med dessa höga värden var så stora att man beslutade att avbryta planarbetet. De kostnader som lagts ner i detta projekt kostnadsförs som förgävesprojektering 2025.

För nyproduktionen i Munkmora har det genomförts projektering av handlingar för i första hand den Norra delen. Arbete med kostnadsuppskattningar och programuppdateringar har genomförts och kommer att fortgå under 2026.

En ny förstudie har påbörjats under 2025 där vi studerar möjlig plats på egen mark i Gustavsberg, för en kommande planansökan.

Ombyggnation

Bolagets satsningar på investeringar i befintligt bestånd utifrån den långsiktiga underhållsplanen fortgår enligt plan.

- ROT-projektet i Stavsnäs Gärde har under året genomfört den andra etappen där 40 lägenheter färdigställts. Uppstarten av etapp 3 har genomförts med evakueringar och produktionsaktiviteter som kommer att pågå under första halvåret 2026.
- Energiprojekt på Mäster Palms väg 22–24 har pågått under året (se ovan under Hållbarhet)
- Byggnation av fyra lägenheter i befintliga lokaler på Skyttevägen har påbörjats.
- Produktion har pågått på Nelsonstigen under hela 2025 där ny FX-ventilation och solceller har installerats i samband med takbyten. Under 2025 färdigställdes tre byggnader av elva byggnader, resterande kommer genomföras under första halvåret 2026.
- Renovering av tvättstugor har genomförts under året enligt ny tvättstugestandard.
- Gårdsupprustning och sanering har genomförts på Skyttevägen, där har en omfattande gårdsupprustning med nya lek och umgängesytor tillskapats.
- Under året har fastighetsnära insamling genomförts på ett antal adresser, 9 adresser har nu möjlighet att sortera och slänga sitt avfall fastighetsnära. Målet är att resterande fastigheter ska få detta under 2026.

Investeringar

Bolaget har totalt investerat ca 153,2 mkr. Nedan redovisas de större investeringarna där 37 mkr är direkt kopplade till energieffektivisering:

Projektnamn	Volym	Beskrivning
17200 Höl 1:18, Stavsnäs Gärde	41,9 mkr	ROT-projekt
21239 Ösby 5:1, Nelsonstigen	25,2 mkr	FX-ventilation/solceller
25800 VB's hela bestånd	6,3 mkr	Badrum standardhöjning
24209 VB's hela bestånd	5,2 mkr	FNI Källsorteringsanläggningar
24215 Ösby 1:45-46, Markörstigen/plan	4,5 mkr	Fönsterbyte
25219 Björnskovsvägen 8-16	4,2 mkr	Dränering
20233 Ösby 4:2, Skyttevägen	2,7 mkr	Ombyggnad lokaler till lägenheter
24205 Ösby 4:2, Skyttevägen	2,6 mkr	Utemiljö
22201 Ösby 1:45, Markörstigen	2,4 mkr	Ny tvättstuga
25206 Gustavsberg 1:51, Sadelvägen	2,1 mkr	Fönsterbyte
25205 Gustavsberg 1:51, Hästhagsvägen	1,7 mkr	Dränering
05447 Brunn 1:860, Bergåsvägen	1,7 mkr	Hyresgästanpassning, lokal
25215 Hemmesta 11:438, Kullsvägen	1,6 mkr	Modexa - köksupprustning
24202 Djurö 4:72, Björkåsvägen	1,5 mkr	Fönsterbyte
25204 Kullsvägen	1,5 mkr	Hissbyte 50
22217 Brunn 1:495, Mäster Palms väg	1,3 mkr	Byte värmekälla från olja
18900 Skevik 1:190, Fiskgjusevägen	1,3 mkr	Nybyggnad
13600 Ösby 4:2, Munkmora	1,0 mkr	Nybyggnad

Av årets totala investeringar uppgår successionsrenoveringar till ca 35,8 mkr där bolaget färdigställt totalt 44 lägenheter.

Inköp och upphandling

Kommunens riktlinjer för inköp och upphandling ligger till grund för bolagets arbete med bolagsspecifika riktlinjer, arbetet är påbörjat men inte helt slutfört 2025. Systematisk uppföljning av det nya byggserviceavtalet har genomförts under året för att säkerställa bättre leveranser successivt. Under året har också samarbetet med kommunens inköpsenhet formaliserats på ett tydligare sätt, förberedelser för övergång till nytt inköpsverktyg har påbörjats och kommer införas 2026.

Förfrågningsunderlag för kommande upphandling av servicefordon har tagits fram och upphandling har genomförts gällande vinterväghållning.

Internkontroll - väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

VärmdöBostäder arbetar med en av styrelsen beslutad internkontrollplan i syfte att förebygga avvikelser och löpande identifiera risker för verksamheten. Riskerna är uppdelade i följande kontrollområden:

- Verksamhetskontroll
- Kontroll av system och rutiner
- Kontroll av efterlevnad av regler, policys och beslut
- Finansiell kontroll
- Kontroll avseende oegentligheter, mutor och jäv

Internkontrollplanens riskregister beskriver riskerna och definierar kontrollmoment, kontrollmetod och tidpunkt för rapportering. Varje kvartal rapporteras status till styrelsen i samband med kvartalsrapporterna. Vid utgången av 2025 har bolaget konstaterat medelhög risk för hot och påtryckningar mot anställda, IT-säkerheten och arbetsmiljö/arbetsbelastning. Förebyggande arbete pågår löpande utifrån identifierade risker och ingen risk bedöms vid utgången av året som hög.

Bolaget har en kris- och beredskapsplan som beskriver hur vi ska hantera allvarliga händelser. Incidenter och tillbud registreras i ett rapporteringssystem för både uppföljning och proaktivitet i syfte att minimera riskerna framåt.

Utöver riskerna som omfattas av internkontrollplanen arbetar bolagsledningen med omvärldsanalyser som kan innebära andra osäkerhetsfaktorer för bolaget på kort eller lång sikt, styrelsen informeras löpande om detta. Det kan handla om ekonomiska och marknadsmässiga utmaningar, nya regleringar och lagändringar på nationell eller EU-nivå, kommunala beslut eller interna definierade omständigheter som behöver beaktas i verksamhetsstyrningen. Genom medlemskapet i Sveriges Allmännytta och deltagande i andra forum för erfarenhetsutbyten och branschinsikter, jobbar bolaget kontinuerligt med att säkerställa att organisationen är uppdaterad inom de väsentligaste områdena. Här följer de viktigaste identifierade osäkerhetsfaktorerna som har hanterats under 2025 och fortsätter hanteras framöver:

- Förändringarna gällande efterfrågan på den lokala hyresmarknaden, såväl för bostäder som lokaler.
- Hyresutvecklingen i förhållande till kostnadsökningarna, främst mot beaktande av de lokala taxeökningarna för vatten, värme och avfall.
- Klimatanpassning och proaktiv hantering för extremväder.
- EU-reglering inom bland annat framtida energikrav.
- Generationsväxling på arbetsmarknaden - rekrytering av specialistkompetens framöver.
- Bolagets förutsättningar med utspritt fastighetsbestånd och stora grönytor.
- Trygghets- och säkerhetsrelaterade frågor inom kommunen

Förväntad framtida utveckling

Bolaget verkar i en omvärld präglad av viss fortsatt osäkerhet kring framtida räntenivåer, energipriser och byggkostnader även om det blivit mer förutsägbart det senaste året. Samtidigt bedöms efterfrågan på hyresrätter i de centrala delarna inom kommunen vara fortsatt stabil. Mot denna bakgrund inriktas verksamheten på långsiktig ekonomisk hållbarhet, effektiv förvaltning och fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet i linje med ägarens mål.

Den ekonomiska utvecklingen förväntas vara stabil men fortsatt påverkad av omvärldsfaktorer. Bolaget prioriterar kostnadskontroll, leverantörsuppföljning, kompetenssatsningar, energieffektivisering och en balanserad investeringsnivå för att säkerställa god finansiell stabilitet över tid. Ränterisker hanteras genom en långsiktig finansieringsstrategi och aktiv uppföljning.

Under kommande år planeras investeringar i både nyproduktion och upprustning av befintliga fastigheter för att möta kommunens långsiktiga behov och stärka bolagets nyckeltal. Fokus ligger på funktionella, hållbara och energieffektiva lösningar samt på att successivt höja standarden i det befintliga beståndet.

Hållbarhetsarbetet fortsätter att vara en central del av verksamheten, med ökat fokus på energieffektivisering, klimatsmarta materialval och optimerad drift.

Vi har goda förutsättningar för att bli en ännu bättre arbetsplats och kommer att lägga stort fokus på att skapa en god arbetsmiljö i linje med bolagets värdegrund.

Sammanfattningsvis bedöms bolaget ha goda förutsättningar att möta kommande utmaningar och möjligheter. Med en stabil ekonomi, ett långsiktigt investeringsprogram och ett tydligt hållbarhetsfokus är bolaget väl rustat för att fortsätta utveckla fastighetsbeståndet i linje med marknadens behov.

Fastighetsbestånd

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

Kategori	2025-12-31	Förändring mot föregående år	Yta, m² BOA
Bostadslägenheter	2 237	-2	133 905 m²
Lokaler	108		13 163 m²
Varmgarage	84		
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	329		
P-platser utan motorvärmare	1 107	+1	
Carport med och utan mv	100		
Källarförråd	59		
Förråd	63	+2	
Summa	4 123		147 068 m²

Användningen av finansiella instrument

Bolaget hanterar finansiella risker i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Policyn syftar till att säkerställa en god betalningsberedskap, optimera finansnettot inom ramen för beslutad risknivå samt hantera ränte- och motpartsrisker på ett ansvarsfullt sätt.

Finansiella derivatinstrument används enbart för säkringsändamål och inte i spekulativt syfte. Bolaget använder i huvudsak ränteswappar för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindning.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	265 565 207 kr
Årets vinst	21 633 878 kr
Summa	287 199 085 kr

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

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. Belopp i tkr såvida inte annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3, 4	247 668	234 491
Övriga rörelseintäkter		<u>11 253</u>	<u>8 400</u>
		258 921	242 891
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-92 043	-79 006
Reparation och underhåll		-20 352	-23 835
Personalkostnader	7	-32 290	-32 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 128	-43 844
Övriga externa kostnader	8	<u>-5 875</u>	<u>-5 175</u>
		-198 688	-184 799
Rörelseresultat		60 233	58 092
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	509	653
Räntekostnader	10	<u>-31 688</u>	<u>-32 748</u>
		-31 179	-32 095
Resultat efter finansiella poster		29 054	25 997
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	<u>378</u>	<u>1 666</u>
		378	1 666
Resultat före skatt		29 432	27 663
Skatt på årets resultat	12	-7 798	-14 996
Årets resultat		<u>21 634</u>	<u>12 667</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	1 495 558	1 338 105
Inventarier, verktyg och installationer	15	8 488	10 688
Pågående ny- och ombyggnader	16	<u>175 930</u>	<u>230 047</u>
		1 679 976	1 578 840
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	18	1 525	1 525
Andra långfristiga fordringar	19	<u>761</u>	<u>521</u>
		2 326	2 086
Summa anläggningstillgångar		1 682 302	1 580 926
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		3 110	3 718
Fordringar hos koncernföretag		595	357
Aktuella skattefordringar		4 670	5 039
Övriga fordringar		1 382	4 309
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter hos koncernföretag	20	278	349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	<u>4 386</u>	<u>4 165</u>
		14 421	17 937
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>141 380</u>	<u>52 766</u>
Summa kassa och bank		141 380	52 766
Summa omsättningstillgångar		155 801	70 703
SUMMA TILLGÅNGAR		1 838 103	1 651 629

BALANSRÄKNING

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	21	25 000	25 000
Uppskrivningsfond	22	8 797	9 248
Reservfond		<u>71 000</u>	<u>71 000</u>
		104 797	105 248

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		265 565	252 446
Årets resultat		<u>21 634</u>	<u>12 667</u>
		287 199	265 113

Summa eget kapital

391 996 370 361

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond	23	0	0
Ackumulerade överavskrivningar		<u>5 083</u>	<u>5 461</u>
Summa obeskattade reserver		5 083	5 461

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	24	<u>63 229</u>	<u>59 658</u>
Summa avsättningar		63 229	59 658

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	25, 26	<u>1 092 510</u>	<u>788 320</u>
Summa långfristiga skulder		1 092 510	788 320

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	25, 26	228 320	350 360
Leverantörsskulder		15 157	41 436
Skulder till koncernföretag		371	2 039
Aktuella skatteskulder		4 660	936
Övriga skulder		2 246	2 625
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter hos koncernföretag	27	2 646	3 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	<u>31 885</u>	<u>27 248</u>
Summa kortfristiga skulder		285 285	427 828

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 838 103 1 651 629

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	80 248	252 446	12 667	370 361
Årets avskrivning av uppskrivningsfond		-569			-569
Skatteeffekt		117			117
Resultatdisposition enligt bolagsstämman			12 667	-12 667	
Årets avskrivning av uppskrivningsfond			569		569
Skatteeffekt			-117		-117
Justering		1			1
Årets vinst				21 634	21 634
Belopp vid årets utgång	25 000	79 797	265 565	21 634	391 996

KASSAFLODESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	3	60 233	58 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	48 377	42 392
Erhållen ränta m.m.		509	653
Erlagd ränta		-31 730	-32 079
Betald inkomstskatt		-134	-9 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		77 255	59 994
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		3 147	-3 623
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-24 186	21 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 216	78 124
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	13, 16	-156 312	-163 915
Försäljning av byggnader och mark		7 802	3 504
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	15	-1 003	0
Förvärv av övriga finansiella anläggningstillgångar		-239	30
Investeringsbidrag nybyggnads- och energieffektiviseringsprojekt		0	9 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-149 752	-150 806
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		337 710	185 028
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	-2 500
Amortering långfristiga lån		-155 560	-102 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		182 150	79 828
Förändring av likvida medel		88 614	7 146
Likvida medel vid årets början		52 766	45 620
Likvida medel vid årets slut		141 380	52 766

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningarna redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Inventarier, verktyg och installationer	5
Markinventarier	20
Byggnadsinventarier	10

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

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

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

Nedskrivning - materiella anläggningstillgångar

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

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

Finansiella instrument

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

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

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

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för amorteringar.

Säkringsredovisning

Bolaget använder finansiella derivatinstrument som inte redovisas i balansräkningen. Dessa utgörs huvudsakligen av ränteswappar, vilka används i säkringssyfte.

Syftet med derivathanteringen är att, i enlighet med bolagets finanspolicy, minska ränterisken och säkerställa en räntebindningstid i låneportföljen som överensstämmer med fastställda mål.

Kostnader som uppstår vid förvärv eller förtida lösen av derivat kostnadsförs direkt i resultatet och redovisas som räntekostnader. Eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet.

Ränteswapparna används för att anpassa räntebindningen i den befintliga eller framtida upplåningen så att den överensstämmer med bolagets önskade ränteprofil.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Inkomstskatt

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

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Ersättningar redovisas som en kostnad och skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ersättning.

Pensionsförpliktelser

Bolaget tillämpar två pensionssystem: förmånsbestämda och premiebestämda pensionsplaner.

I de förmånsbestämda pensionsplanerna garanterar bolaget de anställdas framtida pensioner. Detta innebär att bolaget bär huvuddelen av risken för att de faktiska kostnaderna kan bli högre än beräknat, samt för att avkastningen på de förvaltade tillgångarna kan avvika från antagandena.

I de premiebestämda pensionsplanerna betalar bolaget i stället fasta avgifter till en extern aktör. När avgifterna är erlagda har bolaget inga ytterligare förpliktelser, även om den externa aktören senare skulle sakna möjlighet att fullfölja sina åtaganden.

Pensionskostnader redovisas i resultatet i takt med att de anställda tjänar in sina pensionsrättigheter.

Samtliga pensionslösningar regleras av för bolaget gällande kollektivavtal.

*Offentliga bidrag**Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar*

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

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen ingår en kassaflödesanalys som visar förändringen av likvida medel fördelat på löpande, investerings- och finansieringsverksamhet, enligt årsredovisningslagen. Vid beräkningen av kassaflödet från den löpande verksamheten har den indirekta metoden använts.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Värderingen av fastigheter baseras på ortsprismetoden, där aktuella transaktioner på den lokala marknaden i stor grad påverkar värdeutvecklingen. Därtill påverkas också värdena av de investeringar som genomförs i beståndet, vilka i flera fall också möjliggör höjda hyresnivåer och därmed ett stärkt driftnetto.

Marknaden visar på en fortsatt positiv värdeutveckling, om än försiktig men stabil.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3	Nettoomsättning	2025	2024
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Bostäder	218 384	206 227
	Lokaler	16 225	15 356
	Garage, parkeringsplatser	10 197	10 755
	Övrigt	8 978	8 148
	<i>Avgår outhyrda objekt:</i>	0	
	Bostäder	-1 770	-1 604
	Lokaler	-1 846	-1 800
	Garage, parkeringsplatser	-1 962	-1 876
	Övrigt	-112	-101
	Hyresrabatter	-426	-614
		247 668	234 491
Not 4	Inköp och försäljning inom koncernen	2025	2024
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	9%	8%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	18%	25%
Not 5	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	-22 198	-22 145
	Taxebundna kostnader	-31 668	-29 783
	Uppvärmning	-26 159	-25 746
	Övriga driftkostnader	-12 018	-1 331
		-92 043	-79 005

Avvikelsen mellan åren avseende övriga driftkostnader beror på kostnad för förgävesprojekt samt högre kostnader för ersättningsresurser.

Not 6	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2025	2024
	Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	78	106
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom ett år	123	108
	Mellan ett till fem år	297	17
		420	125

Not 7	Personal	2025	2024
	Medelantal anställda		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	34	34
	varav kvinnor	14	15
	varav män	20	19
	Löner, ersättningar m.m.		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen och VD:		
	Löner och	2 440	1 967
	ersättningar		
	Pensionskostnader	281	689
		2 721	2 656
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	19 066	18 286
	Pensionskostnader	1 447	2 809
		20 513	21 095
	Sociala kostnader	9 056	9 188
	Summa styrelse och övriga	32 290	32 939

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	1	2
varav män	5	4
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	5	4
varav kvinnor	1	1
varav män	4	3

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

Not 8	Ersättning till revisorer	2025	2024
	<i>PWC</i>		
	Revisionsuppdrag	445	333
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	<u>124</u>	<u>143</u>
		569	476

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster.

Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2025	2024
	Räntor	<u>509</u>	<u>653</u>
		509	653

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
	Ränta långfristiga skulder	31 681	32 609
	Övriga räntekostnader	<u>7</u>	<u>139</u>
		31 688	32 748

Not 11	Bokslutsdispositioner	2025	2024
	Överavskrivningar	<u>378</u>	<u>1 666</u>
		378	1 666

Not 12	Skatt på årets resultat	2025	2024
	Aktuell skatt	-4 227	-64
	Uppskjuten skatt	<u>-3 571</u>	<u>-14 932</u>
		-7 798	-14 996

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		29 432		27 663
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-6 063	20,60%	-5 699
Effekt ej avdragsgilla kostnader		-20		-58
Effekt ej skattepliktiga intäkter		10		0
Effekt av justering för avskrivning byggnader		-1 575		-2 646
Effekt av skatt underskottsavdrag från tidigare år		2 144		0
Effekt av skatt hänförlig till tidigare år		0		-2 099
Effekt av skatt avyttring av näringsfastighet		-809		0
Effekt av ej avdragsgillt räntenetto		<u>-1 485</u>		<u>-4 494</u>
Redovisad skattekostnad		-7 798		-14 996

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

Not 13 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 824 582	1 714 935
Inköp	3 044	7 953
Försäljningar/utrangeringar	-1 589	-207
Omklassificeringar	<u>200 727</u>	<u>101 901</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 026 764	1 824 582
Ingående avskrivningar	-486 477	-446 757
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	197	95
Årets avskrivningar	<u>-44 926</u>	<u>-39 815</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-531 206	-486 477
	<u>0</u>	
Utgående redovisat värde	1 495 558	1 338 105
Redovisat värde byggnader	1 361 659	1 211 053
Redovisat värde markanläggningar	27 192	19 172
Redovisat värde mark	<u>106 707</u>	<u>107 880</u>
	1 495 558	1 338 105
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	2 044 389	1 631 867
Mark	527 535	661 253
Not 14 Upplysning om marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	1 496 000	1 338 000
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	2 572 000	2 284 000
<i>Bedömt marknadsvärde</i>		
Vid årets början	3 650 950	3 446 000
Vid årets slut	3 747 000	3 650 950
Marknadsvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter är avrundat till hundratal miljoner kronor. Redovisat värde samt taxeringsvärde är avrundat till hela miljoner kronor. Marknadsvärde baseras till 100 % på värderingar gjorda av auktoriserade oberoende värderare hos värderingsföretaget CBRE.		
Not 15 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	49 082	48 332
Inköp	1 003	0
Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>750</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 085	49 082
Ingående avskrivningar	-38 394	-34 365
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	-1	0
Årets avskrivningar	<u>-3 202</u>	<u>-4 029</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 597	-38 394
Utgående redovisat värde	<u>8 488</u>	<u>10 688</u>

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

Not 16	Pågående ny- och ombyggnader	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	230 047	188 252
	Investeringsbidrag nybyggnads- och energieffektiviseringsprojekt	0	-9 575
	Investeringar	153 659	155 962
	Omklassificeringar till byggnader och inventarier	-201 117	-102 651
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 589	231 988
	Resultatförda kostnader	-6 659	-409
	Momsavdrag slutförda investeringar	0	-1 532
	Utgående redovisat värde	175 930	230 047
Not 17	Långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	40	40
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
	Utgående redovisat värde	40	40
	Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening u.p.a.		
Not 18	Andelar i bostadsrättsföreningar	2025-12-31	2024-12-31
	Andelar avseende två bostadsrättslägenheter uppgår till 1 525 tkr. Under året har inga bostadsrättslägenheter sålts. Samtliga bostadsrätter är uthyrda och belägna inom Värmdö kommun.		
Not 19	Andra långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	521	551
	Tillkommande fordringar	240	-109
	Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	0	79
	Utgående redovisat värde	761	521
Not 20	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda programvaror	1 401	1 452
	Förutbetalda försäkringspremier	1 823	1 577
	Förutbetalda hyror/leasingavgifter	62	44
	Övriga förutbetalda kostnader	1 100	1 092
	Tomträttsavgäld och arrende hos koncernföretag	278	349
		4 664	4 514
Not 21	Upplysningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
	Antal/värde vid årets ingång	25 000	1 000
	Antal/värde vid årets utgång	25 000	1 000
Not 22	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	9 248	9 700
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-568	-569
	Skatteeffekt	117	117
	Belopp vid årets utgång	8 797	9 248
Not 23	Periodiseringsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Ingen avsättning 2024 eller 2025.		

Not 24 Uppskjuten skatt

2025-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	306 938	<u>0</u>	<u>-63 229</u>
		0	-63 229

2024-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	289 604	<u>0</u>	<u>-59 658</u>
		0	-59 658

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 tkr för år 2025.

Skattemässiga underskottsavdrag uppgick till 10 408 tkr för år 2024.

Uppskjuten skatt beräknas på skattesats (20,6 %) som gäller från 2021.

Not 25 Långfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Omsättningsdatum inom ett år från balansdagen	228 320	350 360
Omsättningsdatum mellan ett och fem år från balansdagen	<u>1 092 510</u>	<u>788 320</u>
	1 320 830	1 138 680
Genomsnittlig ränta erlagd under året	2,82 %	2,83 %

Av bolagets 22 lån löper 6 med rörlig ränta. För att begränsa exponeringen mot risken i rörlig ränta har bolaget ingått ett antal ränteswapavtal. Genom ränteswapparna betalas en fast ränta och bolaget erhåller 3 mån stibor. Verkligt värde på ränteswapparna uppgår till 1 008 tkr (2 747 tkr). Att delvis ta bort denna risk överensstämmer med bolagets målsättning om en jämn och stabil räntekostnad över tiden.

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

Not 26 Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar	1 328 091	1 151 497
------------------------	-----------	-----------

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förskottshyror hos koncernföretag	2 646	3 184
Förskottshyror	19 513	18 301
Upplupna räntor	1 709	1 916
Upplupna semesterlöner	1 984	1 755
Övriga upplupna kostnader	<u>8 514</u>	<u>5 276</u>
	34 366	30 432

Not 28 Eventualförpliktelser

2025-12-31

2024-12-31

Borgensåtagande, Fastigo	<u>394</u>	<u>352</u>
	394	352

Not 29	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2025-12-31	2024-12-31
	Avskrivningar	48 128	43 844
	Rearesultat försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-6 410	-3 392
	Resultatförda kostnader och momsavdrag	<u>6 659</u>	<u>1 941</u>
		48 377	42 393

Not 30 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Justerad soliditet
Justerat eget kapital inklusive övervärdet på fastigheter i procent av balansomslutningen inklusive övervärdet på fastigheter.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital
Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder. Vid beräkningen exkluderas den kortfristiga delen av långfristiga skulder, då styrelsen avser att refinansiera de lån som förfaller inom det kommande året.

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

Årsredovisningen beslutades 2026-03-05

Gustavsberg de datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Krister Nilsson
Ordförande

Göran Jansson
1:e vice ordförande

Elin Olander Sjöstrand

Kristian Sandsborg

Petter Jurdell

Oscar Karlsson

Kenneth Claesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor