

Styrelsen och verkställande direktören för

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Rapport över förändringar i eget kapital	15
Kassaflödesanalys	16
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	17
Underskrifter	26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för VärmdöBostäder AB, org nr 556476-2176, får härmed avge berättelse över verksamheten för år 2020.

VD-ord

2020 går till historien som ett av de mest omvälvande och speciella åren på mycket länge. Den alltjämt pågående pandemin har påverkat de flesta människor, organisationer och samhällsfunktioner i stor omfattning. VärmdöBostäder som företag är inget undantag. Verksamhetens, hyresgästernas och medarbetarnas förutsättningar som gällde för ett drygt år sedan har i grunden förändrats. För ett bolag som precis lämnat startblocket, fått upp farten och fäst blicken vid offensiva mål på kort och lång sikt, innebär den nya verkligheten såväl möjligheter som utmaningar.

Redan den 12 mars 2020 uppmanade vi samtliga medarbetare som kunde att arbeta hemifrån och gick ut med restriktioner kring lägenhetsbesök. Vår kärnverksamhet med fastighetsdrift och utemiljöskötsel var fortsatt på plats och ute i områdena för att kunna upprätthålla en god förvaltningskvalitet. Vissa planerade underhållsprojekt blev framskjutna i tid för att undvika icke nödvändiga kontakter med våra entreprenörer och hyresgäster. Sammanfattningsvis har medarbetarna klarat av de här utmaningarna på ett föredömligt sätt och våra hyresgäster har visat stor förståelse och gott tålamod. Vi har heller inte slagit av på takten i de nödvändiga utvecklingsfrågorna och inom många områden har vi skapat effektivare arbetsätt med en bättre leverans. Vi tar steg för steg mot en arbetsplatskultur som ska präglas av gott samarbete, där vi ser möjligheter framför problem och dagligen gör vårt bästa för att ligga steget före och imponera på våra hyresgäster.

Bolaget levererar ett rörelseresultat före skatt om 35,5 mkr (7,2) mkr, vilket överträffar budgeten med 4,9 mkr. Det beror främst på att försäljningarna av bolagets kvarvarande bostadsrätter och småhus har gått över förväntan både till antal och slutpriser, att ränteläget har varit fortsatt gynnsamt, samt att utfallet för det planerade underhållet blev lägre än väntat med anledning av pandemin. Vi har fortsatt med konverteringar av outnyttjade ytor och skapar istället nya attraktiva lägenheter, samt startar produktionen av 132 nya lägenheter i Brunn Centrum. Samtidigt har vi flera affärsmässiga utmaningar med driftskostnader som avviker negativt jämfört med branschsnittet. Parallellt med att uppnå de affärsmässiga målen, ska vi vinna hyresgästernas förtroende genom att bli en av de främsta hyresvärdarna i regionen gällande produktleverans och upplevd service. För att kunna ta så stora kliv framåt har vi under året arbetat fram en affärsplan med tydliga strategier och målbilder.

Vi kliver nu in i 2021 med stor respekt för osäkerheten i omvärlden. Vi försöker dock vända utmaningar till möjligheter med en genomarbetad plan och en övertygelse om att bolaget kommer leverera goda resultat framöver. Vår unika ägarstruktur ska vi fortsätta dra nytta av genom att ta del av de båda organisationernas erfarenheter och kunskaper. Vi ser också fram emot att vidareutvecklas och ta vårt ansvar som Värmdös allmännyttiga bostadsbolag och bidra till en hållbar och innovativ utveckling av lokalsamhället. Sammanfattningsvis, VärmdöBostäder har något stort på gång!

Kenneth Claesson, VD

Org nr 556476-2176

Bolagets verksamhet

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

Ägare

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

Marknad och omvärld

Efter våren 2020 då ekonomin avstannade på bred front, finns det mycket som talar för att svackan inte blir så långvarig och djup som först befarades. Osäkerheten är dock stor och utvecklingen framöver kommer till stor del att styras av smittspridning och vaccinationens effektivitet.

Redan under sommaren 2020 kunde en vändning gällande efterfrågan och produktion noteras. Enligt KI:s Konjunkturbarometer från oktober 2020 steg den övergripande barometerindikatorn i sex månader på raken, samtliga sektorer (Bygg/Anläggning, Tjänster, Detaljhandel och Hushåll) ser mer positivt på framtiden än i våras. Hushållens syn på sin egen ekonomi för de kommande tolv månaderna är mer optimistisk och många tror på ökad möjlighet till sparande. Enligt Riksbanken har återhämtningen påbörjats för svensk ekonomi under hösten och Swedbank med flera spår att tillväxten kommer att ta fart igen under 2021.

Kraftfulla stödåtgärder har vidtagits från Regeringens sida och det är troligt att det kommer fler, det möjliggörs tack vare relativt låga statsskulder. Industrins "märke" i årets lönerrevision landade i en reell ökning om 5,4 % över 29 månader, en överenskommelse som delvis ska kompensera den uteblivna löneökningen 2020. De senaste prognoserna pekar mot att arbetslösheten hamnar runt 8,5 % 2020 för att sedan öka till omkring 9 % 2021. BNP-tillväxten för Euroländerna, dit Sverige tillhör, spås öka med 4,2 % under 2021 enligt de senaste prognoserna, efter tappet under 2020 som blev -7,2 %.

Hyresrättens ställning som boendeform står sig stark och efterfrågan i hela Stockholmsregionen är fortsatt hög. Den genomsnittliga kötiden för hyresrätter som förmedlats genom Bostadsförmedlingen har minskat något mellan 2019 och 2020, från 10,3 år till 9,3 år. För VärmdöBostäder är dock snittkötiden via Bostadsförmedlingen i princip oförändrad sedan föregående år, 9,7 år (mot 9,8 år), vilket tyder på en stabil efterfrågan för hyresrätter inom Värmdö kommun.

Strategier och mål

Under hösten 2020 har bolaget arbetat fram långsiktiga strategier och målbilder fram till 2024. Det har resulterat i en ny affärsplan som nu implementeras och följs av hela organisationen. Affärsplanen har kompletterats med affärsmässiga mål för åren 2021-2024, vilka också är förankrade med bolagets styrelse.

Strategierna och målen bryts ned i aktiviteter för avdelningarna individuellt och en målstyrningsmodell har arbetats fram för uppföljningen framöver.

Org nr 556476-2176

EKONOMI

Strategi: Vi har en långsiktig hållbar ekonomi och ska kontinuerligt nå ökad affärsnytta, totalavkastning och lönsamhet.

FASTIGHETSUTVECKLING

Strategi: Vi utvecklar vårt fastighetsbestånd genom att göra affärsmässiga och sunda investeringar i befintligt bestånd samt genom att bygga nya attraktiva bostäder och lokaler.

KUND

Strategi: Vi imponerar på hyresgästerna och övriga intressenter genom att alltid ligga steget före och leverera hög förvaltningskvalitet och servicenivå.

HÅLLBARHET OCH KVALITET

Strategi: Vi utvecklar hållbarhets- och kvalitetsarbetet inom bolaget på ett målmedvetet sätt, med samarbete och förbättringar som ständiga drivkrafter.

MEDARBETARE

Strategi: Vi skapar en attraktiv arbetsplats med en professionell, nyfiken och varm företagskultur och med ett handlingskraftigt och tryggt ledarskap.

Organisation och medarbetare

Bolagets organisation består av tre avdelningar; Förvaltning, Fastighetsutveckling och Ekonomi /Administration. Vid utgången av 2020 fanns det 30,75 tjänster inom bolaget, inklusive VD, i princip med jämnvikt i den totala könsfördelningen (15 kvinnor, 16 män). Tio av tjänsterna fylls av fastighetsanställd personal, resterande är tjänstemän.

I de olika bostadsområdena har bolaget egen personal för skötsel, drift, tillsyn och rondering av fastighetsbeståndet. De flesta reparationerna genomförs av egen personal, medan större delen av bolagets underhåll och byggverksamhet utförs av externa leverantörer. Huvudprojektledning av både ombyggnads- och nybyggnadsprojekt hanteras av interna personalresurser i huvudsak.

Under hösten 2020 genomfördes en förändring i och med att felanmälan och kundtjänst övergick från Ekonomi/Administration till Förvaltning. Resultatet har blivit ett tätare samarbete inom Förvaltningen med tydligare processer för till exempel felanmälningsrutinerna. Vi vidareutvecklar och optimerar organisationen löpande för att nå så god effektivitet som möjligt.

I bolagets strävan mot att vara en attraktiv arbetsplats, är det av stor vikt att rollerna är tydliga och att det dagliga arbetet präglas av ömsesidig tillit och ansvarstagande mellan chef och medarbetare. Genom att arbeta mot målen med gemensamma arbetssätt och möjliggöra löpande utveckling och förbättringar, är ambitionen att behålla personalen länge och kunna attrahera stark kompetens på arbetsmarknaden när behov uppstår.

Org nr 556476-2176

Fastighetsförvaltning och kund

Under augusti och september fick bolagets samtliga hyresgäster möjlighet att besvara en hyresgästenkät genom AktivBo. Vi nådde en bra svarsfrekvens om 57 % vilket innebär att det statistiska underlaget är mer än tillräckligt. Resultatet visar att drygt 91 % av hyresgästerna trivs mycket bra eller ganska bra i sin lägenhet och knappt 86 % trivs i sitt bostadsområde.

Bolagets serviceindex är 71,8 vilket kan jämföras med branschmedelvärdet på 81,2. Trygghetsfrågorna är de som står sig bäst mot branschen, bland annat frågan om personlig trygghet i trapphuset (85,8). Den största förbättringspotentialen inom servicefrågorna gäller informationshanteringen, tillgängligheten, hanteringen av felanmälan samt vissa frågor inom rent och snyggt.

Produktindex omfattar Lägenheten, Allmänna utrymmen samt Utemiljön och utfallet totalt för bolaget är 71,8 (branschmedelvärde 77,3). Frågorna som rör skötseln av allmänna utrymmen ligger på acceptabla nivåer, men bolaget hamnar i den lägre kvartilen både gällande lägenheten och utemiljön.



Sammanfattningsvis har merparten av VärmdöBostäders hyresgäster en positiv syn på bolagets leveranser och trivs i lägenheterna och bostadsområdena, men i många av frågorna inom service- och produktindex är utfallet svagt jämfört med branschsnittet. Resultatet från enkäten har analyserats på fråge- och områdesnivå och våra handlingsplaner för att förbättra upplevelsen kring boendet återkopplas till hyresgästerna.

På övergripande nivå har det redan genomförts flera förbättringar. Vi har ökat tillgängligheten genom utökade telefontider, med betydligt högre andel besvarade samtal än tidigare och vi försöker hela tiden ligga steget före i informationshanteringen. Vi har bytt städleverantör och satsat mycket på att genomföra en lokalvårdsupphandling som präglas av god kvalitet. Veckovisa fastighetsronderingar genomförs för att upprätthålla kontrollen kring närmiljö och allmänna utrymmen. I budgetplaneringen försöker vi också prioritera de områden där vi ser att till exempel den upplevda tryggheten behöver stärkas.

Hållbarhet och kvalitet

En avgörande faktor för att nå de uppsatta målen är att vi har arbetssätt och interna processer som ser till att stödja och bidra till de långsiktiga strategierna. Bolaget behöver hela tiden utvecklas och genom ett aktivt inkluderande ledarskap säkerställa att resurser läggs på rätt saker i linje med våra långsiktiga strategier. Detta är ett arbete som har inletts sedan tidigare men där detta konkretiseras i enkla och transparenta handlingsplaner som styrmedel. Våra interna processer och arbetssätt ska vara dokumenterade och följas fullt ut, det ska även omfatta våra leverantörer. Uppföljningen ska vara likvärdig och leveransen gentemot kund, ägare och andra intressenter ska inte vara personberoende utan hela tiden stödjas av processerna. Med tanke på bolagets begränsade storlek får detta dock inte överarbetas med en struktur som skapar merarbete och bromsar in utvecklingen istället för tvärtom.

VärmdöBostäder är kommunens största fastighetsägare och är därmed en viktig aktör för samhällsutvecklingen inom hållbarhetsfrågorna. Bolagets har som mål att energiförbrukningen per kvm och år ska minska med minst 3 % per år inom befintligt bestånd, med 100 % fossilfri uppvärmning som mål. Med utgångspunkt i ägardirektiv och FN:s globala hållbarhetsmål ska bolaget ha ett aktivt målarbete för att bidra som samhällsutvecklare, hyresvärd och arbetsgivare på kort och lång sikt.

Utveckling och framtid

VärmdöBostäder har ett fortsatt attraktivt bestånd och mycket goda förutsättningar att både nå god lönsamhet och öka kundnöjdheten. Ett arbete pågår att ta fram affärsplaner för respektive fastighet, där alla perspektiv tas hänsyn till. Dessa planer ska sedan ligga till grund för den långsiktiga underhållsplanen och strategierna kan variera beroende på fastigheternas förutsättningar. Med kommande nyproduktion får bolaget ökad möjlighet att nå en högre avkastning på sikt.

Det finns möjliga effektivitetsvinster i hur bolaget handlar upp, beställer och följer upp externa tjänster, både affärsmässigt och med hänsyn till servicenivån gentemot hyresgästerna. Flera av de interna processerna kommer fortsatt att ses över och följas upp för att uppnå affärsplanens mål. Samtidigt fortgår arbetet med att nyttja fastighetssystemet fullt ut och under våren 2021 kommer en ny användarvänlig webbsida lanseras, som ska underlätta vid felanmälan bland annat.

Utdragna planprocesser för planerad nyproduktion är en risk och osäkerhetsfaktor för den framtida utvecklingen. För driften ligger de taxebundna kostnaderna på en hög nivå per lägenhet jämfört med övriga kommuner i länet, vilket gör att åtgärder som minskar dessa är motiverade.

Det finns stora möjligheter till fastighets- och affärsutveckling och kundnytta i form av bland annat tillskapande av lägenheter av outhyrda ytor (konvertering), genom fortsatta successionsrenoveringar samt att erbjuda öppet nät genom kommunikationsoperatör (KO) där upphandling pågår. Bolaget tittar också på utvecklingen inom digitalisering och andra innovativa lösningar. Bland annat har ett pilotprojekt genomförts med Vattenfall om AI-styrd fjärrvärme och den initiala analysen är att det ledde till både minskad energiförbrukning och ökad värmekomfort. Digitaliseringen skapar möjligheter till effektivitet inom bland annat områdena fastighetsdrift, administration, inköp och kundkommunikation, där digitalt stöd kan sänka kostnaderna och öka kundnöjdheten.

Konsekvenser av COVID-19

För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt International Financial Reporting Standards och K3 kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. Bolaget har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19-utbrottet kan komma att påverka framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt.

I denna bedömning har bolaget kommit fram till att hyresintäkterna inte påverkas nämnvärt på grund av minskad betalningsförmåga bland boende och lokalhyresgäster. Bolaget har i vissa fall tillämpat regeringens stöd kring hyreslättnader för lokalhyresgäster i riskbranscher.

På kostnadssidan kan det konstateras att driften blir något dyrare med anledning av att fler arbetar hemifrån. Det innebär bland annat högre vattenförbrukning, mer avfallshantering och ett högre slitage generellt både i lägenheter och allmänna utrymmen. Detta är fortfarande konsekvenser som är något svårberäknade och beror på hur långvarig restriktionerna kring distansarbete gäller.

Bolaget har som målsättning att leverera ett rörelseresultat som motsvarar budget trots eventuella konsekvenser som är direkt knutna till COVID-19. Ledningsgruppen kommer löpande följa upp utvecklingen gällande intäkter, driftskostnader och planerade underhållsinvesteringar.

Fastighetsutveckling

Nyproduktion, framdrift och händelser 2020

Under året har upphandling av två totalentreprenader (Mark och Hus) gällande Nyproduktion av 132 lägenheter och 500 kvm lokaler genomförts. Produktionen gäller fastigheten Brunn 1:860 vid Brunn Centrum. Bygglov har beviljats under 2020 och projektering och planering har genomförts (16 mkr). Projektet har drabbats av en tidsförskjutning till stor del på grund av tillkommande sanering av fastigheten.

Planerad nyproduktion i Munkmora fortgår, projektet har en lagakraftvunnen detaljplan. De ekonomiska förutsättningarna för detaljplanens genomförande har analyserats och en omfattningsförändring krävs för genomförande (0,6 mkr). Detaljplanearbete har bedrivits gällande Skevik 1:190 (Fiskgjusevägen), arbetet har bedrivits med sikte på lagakraftvunnen detaljplan under första halvåret 2021 (1,6 mkr). Inom övriga detaljplaner har arbete bedrivits i mindre omfattning under året, det gäller Hemmesta Centrum där ett större omtag gjorts. Projektet i Charlottendal inväntar besked kring saneringsbehov och hantering av sulfidhaltiga bergmassor. Projekt Skogsbo ska omarbetas och planeras återupptas under 2021/2022 ovan nämnda övriga detaljplaner har föranlett kostnader om (0,8 mkr).

Under 2020 har följande förstudier kring eventuell exploatering avslutats: Hemmesta Skärgårdskyrkan, Björkås, Stavsnäs, Munkmora/Lugnet, Hästhagen och Ösbyskolan belopp motsvarande (3,5 mkr) har kostnadsförts som förgävesprojektering.

Nyproduktion, planer för 2021

Nyproduktion gällande Brunn 1:860 kommer att starta efter initial sanering och markförberedelse, produktion är planerad under hela 2021 och 2022. Omarbetning gällande Munkmora ska genomföras med ambition att kunna starta genomförandefasen som tidigast under andra halvan 2021. Detaljplanen för Skevik 1:190 beräknas vinna laga kraft under 2021, om så är fallet kommer planering och projektering fortgå under 2021 med en ambition om genomförandestart 2022.

Ombyggnationer, framdrift och händelser 2020

Under året har produktion av 42 lägenheter färdigställts i Munkmora (25,6 mkr). Fem nya lägenheter har konverterats från garage på Rutensväg 2 (4,1 mkr), inflyttning i dessa kommer att genomföras under 2021.

Ombyggnationer, planer för 2021

Ombyggnader av lokaler till nya lägenheter planeras i en omfattning om cirka 10 stycken under 2021. Provtrapphus Stavsnäs Gärde kommer att genomföras samt projektering och upphandling av resterande fastigheter under 2021. Upprustning av fasader, fönster och tak Skyttevägen planeras med start 2021, syftet är att göra en samlad upprustningsinsats där energieffektiviseringar samt inneklimatehöjande åtgärder genomförs. Efter att tilläggsavtal tecknats med hyresgästerna på Skänkelvägen kommer fjärrvärme installeras i hela området.

Upphandling, Framdrift och händelser 2020

Under året har ett inköpsråd inrättats inom bolaget. Inköpsrådets primära uppgift är att prioritera upphandlingsarbetet mot de områden som har högst prioritet samt resurstillsätta och bevaka kommande upphandlingar och befintliga avtal.

Under året har följande upphandlingar genomförts:

- Byggsamordningsavtal har tecknats med tre entreprenörer, två av dessa har varsitt område där de genomför bygg och installationsarbeten, den tredje aktören finns med vid förnyad konkurrensutsättning
- Generalkonsultavtal har tecknats med en leverantör som har ensamrätt att genomföra tekniska konsultinsatser
- Nytt städavtal har tecknats under året, detta med en leverantör med ambition att få en högre och jämnare städning inom fastighetsbeståndet

Upphandling, planer för 2021

Under 2021 kommer bolaget arbeta vidare med den upphandlingsplan som finns och genomföra upphandlingar inom diverse områden, samt projektupphandlingar för kommande ombyggnadsprojekt. Strategin för kommande nyproduktion är att i möjligaste mån teckna avtal via Sveriges Allmännyttas Kombohusavtal.

Fastighetsbestånd

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

Kategori	2020-12-31	Förändring mot fg år	Yta, m ² BRA
Bostadslägenheter	2 099	+17	127 216 m ²
Lokaler	108		13 394 m ²
Varmgarage	91		
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	329		
P-platser utan motorvärmare	816		
Carport med och utan mv	100		
Källarförråd	59		
Förråd	62		
Summa	3 755		140 610 m²

Ekonomi

Hyresförändring

Bostadshyrorna höjdes med 2,05 % från den 1 april 2020, vilket gav en helårseffekt på 1,54 %. Den genomsnittliga hyresnivån för bostäder per 2020-12-31 var ca 1 327 kr/m²/år.

Jämförelser med tidigare år

Resultatet före skatt blev 35,5 mkr, vilket är avsevärt högre än resultatet för 2019 (7,2 mkr).

Hyresintäkterna för bostäderna ökade med 6,0 mkr. Hyresbortfallet är lägre än föregående år (1,1 mkr) främst tack vare minskning i Hästhagen. Dock har hyresbortfallet i Stavsnäs ökat på grund av tomställning inför kommande ROT-projekt. Försäljningen av bostadsrätter och småhus har också bidragit till hyresbortfall då de delvis stått tomma inför kommande försäljningar. Övrigt hyresbortfall är lägre då Kullsväsvägen förra året bidrog till en stor del av hyresbortfallet på grund av tidigare års feldebitering som då krediterades.

Den totala driftkostnaden för året är 100,5 mkr jämfört med 93,3 mkr förra året. Det är främst reparationskostnader och fastighetsadministration som har ökat. Under året inträffade större vattenskador på Skyttevägen, Nelsonstigen, Kullsväsvägen och Fiskgjusevägen. Dessa vattenskador genererade en avvikelse mot budget på 3,1 mkr. Dessutom har bolaget valt att kostnadsföra ca 3,5 mkr som förgävesprojektering.

Taxebundna kostnader är lägre än förra året (ca 0,4 mkr) och då är det främst elkostnaderna som varit lägre medan värmekostnaderna ökat ca 1,9 mkr jämfört med föregående år.

Org nr 556476-2176

Underhållskostnaden för året är 25,1 mkr, vilket är ca 6 mkr lägre än förra året. Detta beror till stor del av att pandemin satte stopp för nästan alla underhållsåtgärder under kvartal 2 och 3 2020. Bolaget har dock utfört eller påbörjat 50 st successionsrenoveringar, motsvarande ca 16,4 mkr under 2020 utöver vanligt underhåll.

Räntekostnaderna blev ca 1,5 mkr lägre än föregående år med ett utfall på 9,0 mkr. Ett lån har tagits uppgående till 25 mkr men det gynnsamma ränteläget har ändå bidragit till en lägre total räntekostnad för året. Två lån har refinansierats varav det ena till ett lägre belopp (2,5 mkr).

För att begränsa risken för framtida högre räntelägen har bolaget ingått ett antal ränteswapavtal. Bolaget har avseende dessa upprättat särskild så kallad säkringsdokumentation, se vidare under not 17 i den finansiella rapporten. Ägarstrukturen gör att bolaget i samma utsträckning inte kan låna till kommunal borgen vilket gör att räntekostnaderna sannolikt kommer att öka framöver. Bolaget står även inför kommande nyproduktion med stora investeringar och nyupplåning som följd.

Balansomslutningen har ökat under året till ca 1 213 mkr.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	214 878	178 670	172 162	179 449	187 852
Rörelseresultat	43 175	13 141	20 789	20 181	106 144
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	34 162	5 672	12 601	11 737	97 301
Balansomslutning	1 212 569	1 159 693	1 109 871	942 904	883 665
Eget kapital	302 692	275 253	270 763	257 245	240 301
Soliditet % (just EK)	25,6	24,5	25,2	28,4	29,3
Medelantal anställda	30	28	28	21	22

Soliditeten i flerårsöversikten ovan är beräknad på justerat eget kapital.

Org nr 556476-2176

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	167 744 758 kr
Årets vinst	<u>27 438 976 kr</u>
Summa	195 183 734 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.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	181 303	173 681
Övriga rörelseintäkter		<u>33 575</u>	<u>4 989</u>
		214 878	178 670
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster		-53 986	-57 842
Taxebundna kostnader		-20 771	-21 132
Uppvärmning		-21 889	-19 930
Fastighetsskatt		-3 627	-3 490
Personalkostnader	2	-26 664	-22 014
Övriga externa kostnader	3, 4	-15 173	-17 985
Avskrivningar		<u>-29 593</u>	<u>-23 136</u>
Rörelseresultat		43 175	13 141
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-9 045</u>	<u>-7 496</u>
Resultat efter finansiella poster		34 162	5 672
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		<u>1 329</u>	<u>1 540</u>
Resultat före skatt		35 491	7 212
Skatt på årets resultat	6	<u>-8 052</u>	<u>-2 933</u>
Årets resultat		27 439	4 279

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	1 007 397	811 916
Inventarier, verktyg och installationer	9	12 183	13 332
Pågående ny- och ombyggnader	10	150 447	283 153
		<u>1 170 027</u>	<u>1 108 401</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	11	1 667	3 625
Andra långfristiga fordringar	12	544	418
		<u>2 251</u>	<u>4 083</u>
Summa anläggningstillgångar		1 172 278	1 112 484
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		7 314	4 634
Fordringar Värmdö kommun		1 151	55
Övriga fordringar		10 208	4 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, Värmdö kommun		227	32
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 503	2 815
		<u>21 403</u>	<u>11 587</u>
Kassa och bank		18 888	35 622
Summa omsättningstillgångar		40 291	47 209
SUMMA TILLGÅNGAR		1 212 569	1 159 693

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	25 000	25 000
Uppskrivningsfond	14	11 056	11 508
Reservfond		71 000	71 000
		<u>107 056</u>	<u>107 508</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		168 197	163 466
Årets resultat		27 439	4 279
		<u>195 636</u>	<u>167 745</u>
Summa eget kapital		302 692	275 253
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar		9 118	10 447
Periodiseringsfonder	15	—	—
		<u>9 118</u>	<u>10 447</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	27 198	19 147
		<u>27 198</u>	<u>19 147</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	820 716	807 525
		<u>820 716</u>	<u>807 525</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 397	6 840
Leverantörsskulder		16 082	14 406
Leverantörsskulder Värmdö kommun		765	159
Övriga skulder		3 115	2 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, Värmdö kommun	19	4 810	4 699
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	20 676	18 912
		<u>52 845</u>	<u>47 321</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 212 569	1 159 693

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

Bundet eget kapital		<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>
Ingående balans	2020-01-01	25 000	71 000	11 508
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Årets avskrivning av uppskrivningsfond				-569
Skatteeffekt				117
<i>Summa Förändringar i redovisade värden</i>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-452</u>
Bundet eget kapital	2020-12-31	<u>25 000</u>	<u>71 000</u>	<u>11 056</u>
			<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Fritt eget kapital				
Ingående balans	2020-01-01		163 466	4 279
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning				27 439
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Vinstdisposition enligt bolagsstämman			4 279	-4 279
Årets avskrivning av uppskrivningsfond			569	-
Skatteeffekt			-117	-
<i>Summa Förändringar i redovisade värden</i>			<u>4 731</u>	<u>-4 279</u>
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning			-	-
Fritt eget kapital	2020-12-31		<u>168 197</u>	<u>27 439</u>
SUMMA EGET KAPITAL	2020-12-31			<u>302 692</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	43 175	13 141
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21 525	21 421
	43 700	34 562
Erhållen ränta	32	27
Erlagd ränta	-9 315	-7 300
Betald inkomstskatt	767	-1 379
	35 184	25 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-9 857	4 342
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	4 511	2 035
	29 838	32 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-91 523	-133 635
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	29 371	1 925
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-
Avyttring av finansiella tillgångar	1 832	72
	-60 320	-131 638
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	25 000	70 800
Amortering av lån	-11 252	-28 746
	13 748	42 054
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-16 734	-57 296
Likvida medel vid årets början	35 622	92 918
Likvida medel vid årets slut	18 888	35 622

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

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

Inventarier, verktyg och installationer

Markinventarier

Byggnadsinventarier

Nyttjandeperiod

5 år

20 år

10 år

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

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

- Stomme

100 år

- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm

50 år

- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm

20 år

- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm

33 år

- Badrum och kök inkl inredning, VVS, el

33 år

- Markanläggningar

20 år

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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

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

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för amorteringar.

Skatt

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

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

Intäkter

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

Offentliga bidrag*Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar*

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

Not 1**Hysesintäkter**

	2020	2019
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostäder	166 090	160 118
Lokaler	12 090	12 117
Övrigt	8 048	7 401
Avgår outhyrda objekt:		
Bostäder	-2 521	-1 567
Lokaler	-815	-1 492
Övrigt	-568	-1 527
Avgår hyresrabatter	-1 021	-1 369
	181 303	173 681

Not 2 Personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2020	varav män	2019	varav män
Totalt	30	53%	28	54%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2020-12-31 Andel kvinnor	2019-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	67%	67%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020	2019
Löner och ersättningar	15 467	13 105
Sociala kostnader ¹⁾	7 566	5 113
Övriga personalkostnader	3 631	3 796
Summa personalkostnader	26 664	22 014
¹⁾ varav pensionskostnad	3 311	1 077

Av företagets pensionskostnader avser 1 941 (f.å. 82) företagets VD

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

	2020		2019	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 339	14 226	3 322	12 557
varav tantiem o.d.	–	–	–	–

Till VD utgår inga andra förmåner utöver lön. Under 2019 anlätades interimis-VD större delen av året därav den höga kostnaden. VD har ett ordinärt anställningsavtal med bolaget.

Uppsägningstiden är 6 månader från VD:s sida och 6 månader från bolagets sida.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020	2019
PWC		
Revisionsuppdrag	396	159
Andra uppdrag	314	26

Not 4 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 235	1 684
Mellan ett och fem år	990	1 744
Senare än fem år	—	—
	<u>2 225</u>	<u>3 428</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 711	1 918

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränta långfristiga skulder	-9 026	-7 486
Ränta leverantörsskulder	-19	-10
	<u>-9 045</u>	<u>-7 496</u>

Not 6 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	—	—
Uppskjuten skatt	-8 052	-2 933
	<u>-8 052</u>	<u>-2 933</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	%	Belopp	%	Belopp
Resultat före skatt		35 491		7 212
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-7 311	21,4%	-1 543
Schablonskatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	0,2%	-87	22,1%	-1 594
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	—	0,0%	—
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	—	0,0%	—
Skatt hänförlig till tidigare år	1,8%	-654	-2,8%	204
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	—	0,0%	—
Schablonintäkt p-fond	0,0%	—	0,0%	—
Uppskjuten skatt tidigare år	0,0%	—	0,0%	—
Redovisad effektiv skatt	<u>22,6%</u>	<u>-8 052</u>	<u>40,7%</u>	<u>-2 933</u>

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		994 608	979 804
Årets inköp		-	6 960
Omklassificering från pågående ny- och tillbyggnad		223 077	8 054
Avyttringar och utrangeringar		-21 708	-210
Redovisat värde vid årets slut		<u>1 195 977</u>	<u>994 608</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-310 595	-290 630
Återförda avskrivningar på utrangeringar		21 229	-
Årets avskrivning		-26 102	-19 965
Redovisat värde vid årets slut		<u>-315 468</u>	<u>-310 595</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>			
Vid årets början		14 493	15 063
Årets avskrivning på uppskrivet belopp		-569	-569
Redovisat värde vid årets slut		<u>13 924</u>	<u>14 494</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-	-
Årets nedskrivningar		-	-
Redovisat värde vid årets slut		<u>-</u>	<u>-</u>
Markanläggningar			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		33 305	33 305
Årets inköp		-	-
Redovisat värde vid årets slut		33 305	33 305
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-27 775	-27 328
Årets avskrivningar		-447	-447
Redovisat värde vid årets slut		<u>-28 222</u>	<u>-27 775</u>
Mark			
Ackumulerade anskaffningsvärden		107 880	107 880
Avyttringar och utrangeringar		-	-
Redovisat värde vid årets slut		<u>107 880</u>	<u>107 880</u>
Redovisat värde vid årets slut		1 007 397	811 916

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

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	1 253 514	1 250 568
Taxeringsvärde mark	466 942	443 033
	<u>1 720 456</u>	<u>1 693 601</u>

Not 8 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	1 007 000	812 000
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	1 712 000	1 685 000
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	2 945 000	2 683 000
Vid årets slut	3 130 000	2 945 000

Verkligt värde för färdigställda förvaltningsfastigheter är avrundat till hundratal miljoner kronor.

Redovisat värde samt taxeringsvärde är avrundat till hela miljoner kronor.

Verkligt värde baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	37 118	35 680
Nyanskaffningar	1 361	2 078
Avyttringar och utrangeringar	-1 238	-640
	<u>37 241</u>	<u>37 118</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-23 786	-22 046
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 203	390
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 475	-2 130
	<u>-25 058</u>	<u>-23 786</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 183	13 332

Not 10 Pågående ny- och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	283 153	166 384
Omklassificering till byggnader och inventarier	-223 077	-8 054
Investeringar	90 371	124 823
Redovisat värde vid årets slut	<u>150 447</u>	<u>283 153</u>

Not 11 Andelar i bostadsrättsföreningar

Andelar avseende 9 bostadsrättslägenheter 1 667 tkr. Under året har 9 bostadsrättslägenheter sålts. Samtliga bostadsrätter är uthyrda och belägna inom Värmdö kommun.

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	418	490
Tillkommande fordringar	346	106
Reglerade fordringar	-	40
Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	-220	-218
Redovisat värde vid årets slut	544	418

Not 13 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	968	1 028
Hyror/leasingavgifter	224	346
Programvaror	934	727
Övriga förutbetalda kostnader	377	714
	2 503	2 815

Not 14 Eget kapital**Uppskrivningsfond**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	11 508	11 749
Årets avskrivning av uppskrivna tillgångar	-569	-569
Skatteeffekt	117	328
Redovisat värde vid årets slut	11 056	11 508

Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 25 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr

Not 15 **Periodiseringsfonder**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingen avsättning 2019 eller 2020	—	—

Not 16 **Uppskjuten skatt**

	Redovisat värde	2020-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	1 007 396	858 800	148 596
<i>Temporära skillnader</i>		2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Tidigare års ned- och avskrivningar	—	-19 147	-19 147
Årets försäljning	—	—	—
Årets avskrivning	—	—	—
Underskottsavdrag	3 413	—	3 413
Årets direktavskrivning	—	-11 464	-11 464
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>3 413</u>	<u>-30 611</u>	<u>-27 198</u>
<i>Kvittning</i>	<u>-3 413</u>	<u>3 413</u>	
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	—	-27 198	-27 198

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 3 413 tkr.

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

	Redovisat värde	2019-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	862 963	732 183	130 780
<i>Temporära skillnader</i>		2019-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Tidigare års ned- och avskrivningar	—	-16 424	-16 424
Årets försäljning	218	—	218
Årets avskrivning	332	—	332
Underskottsavdrag	7 794	—	7 794
Årets direktavskrivning	—	-11 067	-11 067
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>8 344</u>	<u>-27 491</u>	<u>-19 147</u>
<i>Kvittning</i>	<u>-8 344</u>	<u>8 344</u>	
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	—	-19 147	-19 147

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 7 794 kr.

Not 17 **Långfristiga skulder till kreditinstitut**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Skulder till kreditinstitut		
Omsättningsdatum inom ett år från balansdagen	267 450	552 175
Omsättningsdatum mellan ett och fem år från balansdagen	<u>553 266</u>	<u>255 350</u>
	820 716	807 525
Genomsnittlig ränta erlagd under året	1,39%	1,01%
Verkliga värden på derivatinstrument (ränteswapar)	-3 282	-1 528

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

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

Not 18**Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	884 626	853 510

Not 19 **Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Värmdö kommun</i>		
Förskottshyror	4 760	4 540
Övriga upplupna kostnader	<u>50</u>	<u>159</u>
	4 810	4 699
<i>Övriga</i>		
Upplupna räntor	483	1 082
Förskottshyror	13 810	13 997
Semesterlöner	1 034	1 487
Övriga upplupna kostnader	<u>5 349</u>	<u>2 346</u>
	20 676	18 912

Not 20	Eventualförpliktelser	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
	Borgensåtagande, Fastigo	304	214
Not 21	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen		
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
		<i>2020</i>	<i>2019</i>
	Avskrivningar	-29 593	-23 136
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	29 068	1 715
		-525	-21 421

Gustavsberg de datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Göran Jansson
Ordförande

Magnus Danielsson
1:e vice ordförande

Elin Sjöstrand

Kristian Rolfsen Sandsborg

Vera Berg

Anette Johansson

Kenneth Claesson
Verkställande direktör

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

Peter Alm
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning VBAB 2020.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Kliment Karajanov

ÄRENDEREFERENS

1053600

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Digitalt signerad av: Elin Ingeborg Olander Sjöstrand
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation
Signeringstid: 2021-03-17 14:29:41 +01:00

Digitalt signerad av: Peter Johan Alm
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation
Signeringstid: 2021-03-26 15:41:24 +01:00

Digitalt signerad av: GÖRAN JANSSON
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation
Signeringstid: 2021-03-16 18:20:35 +01:00

Digitalt signerad av: Claes Magnus Danielsson
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation
Signeringstid: 2021-03-17 15:12:33 +01:00

Digitalt signerad av: VERA BERG
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation
Signeringstid: 2021-03-16 16:40:18 +01:00

Digitalt signerad av: KRISTIAN SANDSBORG
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation
Signeringstid: 2021-03-17 16:21:30 +01:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av
signaturinformation.

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning VBAB 2020.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Kliment Karajanov

ÄRENDEREFERENS

1053600

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Digitalt signerad av: Nils Kenneth Claesson
Identifikationstyp: Svensk c-legitimation
Signeringstid: 2021-03-16 16:14:55 +01:00

Digitalt signerad av: Richard Sebastian Moëll Vahul
Identifikationstyp: Svensk c-legitimation
Signeringstid: 2021-03-26 11:30:07 +01:00

Digitalt signerad av: ANETTE JOHANSSON
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation
Signeringstid: 2021-03-17 11:03:30 +01:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av
signaturinformation.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Värmdöbstäder Aktiebolag för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Värmdöbstäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Värmdöbstäder Aktiebolag.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Värmdöbostäder Aktiebolag för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala datum som framgår av vår digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-03-26 14:44:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Johan Alm

Datum

Peter Alm

Auktoriserad Revisor

peter.alm@pwc.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-03-26 10:33:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Richard Sebastian Moëll Vahul

Datum

Richard Moëll Vahul

Auktoriserad revisor

richard.vahul@pwc.com

Leveranskanal: E-post