



Styrelsen och verkställande direktören för

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Rapport över förändringar i eget kapital	17
Kassaflödesanalys	18
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	19
Underskrifter	27

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för VärmdöBostäder AB, org nr 556476-2176, får härmed avge berättelse över verksamheten för år 2022.

VD-ord

Med två överlappande globala kriser har förutsättningarna för vår bransch förändrats snabbt, kanske snabbare än någon gång tidigare. Historien visar att goda tider aldrig är bestående men nu har flera sammanvägda faktorer förändrat läget på ett extraordinärt sätt för oss och många andra verksamheter. De dramatiska händelserna i omvärlden har gjort att vi hela tiden behövt vara kreativa och noggranna med **följsamhet och kontroll** som ständiga ledord. Det har blivit ännu viktigare för oss än tidigare att behålla fokus på vår långsiktiga plan och göra vårt yttersta för att vända utmaningar till möjligheter.

I fastighetsbranschen går hållbarhet, kundnöjdhet och lönsamhet hand i hand. Vi kan aldrig luta oss tillbaka och hoppas på att leveransen sköter sig själv. VärmdöBostäder har offensiva mål både på kort och längre sikt inom alla dessa områden och det har inte förändrats i och med det allvarliga världsläget. Jag är övertygad om att vi med en förankrad värdegrund, en konkret målbild och en tydlig vision kan fortsätta möta omvärldens förväntningar, ha en ambition att imponera på hyresgästerna och ta ett stort ansvar för Värmdös utveckling.

Jag tycker att vi har visat prov på stor handlingskraft och arbetat med tålamod och struktur under hela 2022. Vi har med relativt kort varsel behövt ställa om i flera strategiska frågor som en direkt följd av ett nytt ränteläge och ökade el-, material- och entreprenörskostnader. Detta har resulterat i ökad takt av hållbara och lönsamma investeringar i befintligt bestånd, framför allt inom energieffektivisering.

Det är resultatet som räknas och nivån på vår "basleverans" är högre än tidigare med en genomgående hög kvalitet inom måluppföljning och internkontroll. De flesta övergripande mål har uppnåtts eller överträffats under ett av de mest utmanande åren hittills. Ett historiskt tufft år har blivit ett framgångsrikt år för VärmdöBostäder.

Samtidigt känns det som vi precis har kommit i gång och utvecklingsviljan bland medarbetarna är mycket påtaglig. Inom flera områden har vi bevisat vår styrka det gångna året och inom andra har vi fortfarande utvecklingspotential. Vi kan dock tillåta oss att stanna upp ett ögonblick och känna stolthet över 2022 års prestationer som vi uppnått tack vare nyfikenhet, värme och professionell inställning.

Kenneth Claesson, VD

Året i sammanfattning – viktiga händelser och måluppfyllnad enligt affärsplanen



Målområde	Långsiktig strategi	Mål 2022	Utfall
Ekonomi	Vi har en långsiktig hållbar ekonomi och ska kontinuerligt nå ökad affärsnytta, högre totalavkastning och bättre lönsamhet.	Driftnetto: 79 mkr Överskottsgrad: 39,6 % Resultat exkl reavinst: 30,5 mkr	Driftnetto: 79,1 mkr Överskottsgrad: 39,3 % Resultat ex. reavinst: 30,4 mkr
Fastighets-utveckling	Vi utvecklar vårt fastighetsbestånd genom att göra affärsmässiga och sunda investeringar i befintligt bestånd samt genom att bygga nya attraktiva bostäder och lokaler.	Påbörjade lgh: 77 Färdigställda lgh: 11 Uppstart större energiprojekt: 3	Påbörjade lägenheter: 8 Färdigställda: 11 Uppstart projekt: 3
Hållbarhet och kvalitet	Vi utvecklar hållbarhets- och kvalitetsarbetet inom bolaget på ett målmedvetet sätt, med samarbete och förbättringar som ständiga drivkrafter.	Energiförbrukning: -3 % (mot föregående år) Uppstart större hållbarhetsprojekt: 2 st	Energi-förbrukning: -5,9 % Uppstart hållbarhetsprojekt: 2 st
Kund	Vi imponerar på hyresgästerna och övriga intressenter genom att alltid ligga steget före och leverera hög förvaltningskvalitet och servicenivå.	Serviceindex: 76 (av 100) Trygghetsindex: 80	Serviceindex: 73,9 Trygghetsindex: 76,6
Medarbetare	Vi skapar en attraktiv arbetsplats med en professionell, nyfiken och varm företagskultur och med ett handlingskraftigt, kommunikativt och tryggt ledarskap.	Genomsnittligt värde i månadsvisa puls-enkäter: 7,6 (av 10) eNPS i dec 2022 (lojalitet): +20	Värde, genomsnitt: 7,5 (av 10) eNPS: + 8

Allmänt om verksamheten

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 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.

I december 2021 antogs nya ägardirektiv för bolaget. Det tidigare målet att tillskapa 500 nya lägenheter finns kvar och bolagets investeringar ska finansieras av eget kapital och självständigt uppta lån. Den reala totalavkastningen ska överstiga 5 % och specificerade avkastningskrav anges för nyproduktion (4 %), ROT-projekt (5 %), successionsrenoveringar (6 %) samt energiprojekt (7 %). Ägardirektiven omfattar även tydliga hållbarhetsdirektiv ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Marknad och omvärld

2022 har präglats av kriget i Ukraina, kraftig inflation och ränteökningar. Inflationstakten (KPIF) var hela 10,2 procent i december 2022 och Sveriges BNP-tillväxt för helåret landade på 2,6.

Den vikande konjunkturen har satt press på fastighetsmarknadens aktörer generellt. Inbromsningen gällande nyproduktion av bostäder har varit märkbar i hela landet och hushållens ekonomi har försvagats som en konsekvens av utvecklingen. En följd blir att fastighetsägare får svårare att tillskapa hållbara och lönsamma bostäder och planerade projekt avslutas eller skjuts på tiden.

Prisökningen över året har varit kraftig gällande inköpta varor och tjänster och har därmed påverkat verksamheten betydligt. Bolaget har under året bevakat marknadsutvecklingen avseende stigande materialpriser och höjda räntor. I början av året har byggtreprenörernas kostnader varit det drivande i utvecklingen av Byggekostnadsindex, i slutet av året har byggherrekostnaderna i form av ökade ränte- och kreditivkostnader tagit över den drivande trenden. En strategiförändring gjordes i bolaget under året med ökat fokus på energiprojekt och underhåll av det befintliga beståndet. Nyproduktionen har skjutits framåt i avvaktan på marknadens utveckling, dock ligger målbilden kvar enligt ägarnas direktiv.

Inflyttningstakten till Värmdö Kommun är fortsatt hög och det spås en stark befolkningstillväxt de kommande tio åren med ett positivt flyttnetto. Sysselsättningsgraden och medianlönen inom Värmdö är betydligt högre än riksnittet och regionssnittet.

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 som skickas till Bostadsförmedlingen sker också en fördelning enligt bolagets uthyrningspolicy där en del går till den så kallade Värmdökön. Under året förmedlades 219 lägenheter via Bostadsförmedlingen varav 78 var korttidskontrakt. Av de ordinarie kontrakten inklusive Värmdökön förmedlades drygt hälften till sökande med hemvist i Värmdö.

Den genomsnittliga kötiden var 9,4 år vilket är en ökning med 1,6 år jämfört med 2021 och är lika med Bostadsförmedlingens totala snitt. En hyresrätt i Värmdö står sig således fortsatt stark som en attraktiv boendeform och det varierande utbudet inom bolagets bestånd gör att efterfrågan fortsätter vara hög.

Medarbetare, organisation och värdegrund

Bolagets organisation består av tre avdelningar; Förvaltning, Fastighetsutveckling och Ekonomi /Administration. Vid utgången av 2022 fanns det 29,75 permanenta tjänster inom bolaget, inklusive VD. Den aktuella könsfördelningen var 13 kvinnor och 17 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 löpande reparationerna genomförs av egen personal, medan större delen av bolagets planerade underhåll och byggverksamhet utförs av externa leverantörer. Projektledning av både ombyggnads- och nybyggnadsprojekt hanteras av interna personalresurser i huvudsak.

Under 2022 har vi effektiviserat organisationen genom att överföra uthyrningsansvaret helt till Förvaltningsavdelningen och placera all projektledning hos Fastighetsutveckling. Dessutom har vi slagit samman rollerna för uthyrning och kundservice till den nya rollen kund- och förvaltningsadministratör. I samband med detta skapades också en ny teamledartjänst som kund- och uthyrningsansvarig med en nyrekrytering som följd. Samtliga förändringar har gjorts i syfte att tydliggöra roller och ansvar, göra organisationen mindre sårbar, förenkla arbetssätt och stärka leveransen gentemot kunderna. Organisationsjusteringarna innebar ingen utökning av ordinarie personal.

Under sommaren fick vi hjälp av tio ferieungdomar i ett samarbete med kommunens ungdomsverksamhet "Polarna", som hjälpte till med underhålls- och utemiljöarbeten framför allt i Munkmora. Utöver det anställde vi en grupp ungdomar som var barn till hyresgäster i första hand. Tre av dessa fick tack vare sina fina insatser förtroende även en period efter sommaren då behov uppstod.

VärmdöBostäders värdegrund bygger på inkludering och likabehandling och nolltolerans mot diskriminering och exkludering. Vi jobbar tillsammans mot att alltid ligga steget före och se möjligheter framför problem. Vår målsättning är att vara en av de främsta hyresvärdarna i landet gällande service och förvaltningskvalitet, att erbjuda en **varm, nyfiken och professionell** arbetsplats samt att leverera affärsmässiga resultat.

Kund

I varje kundkontakt har vi som ambition att imponera på hyresgästen, vilket förutsätter ett serviceinriktat och kommunikativt arbetssätt hos alla medarbetare.

Årets hyresgästenkät som skickades ut i oktober av AktivBo till samtliga bostadshyresgäster. Sammanfattningsvis är resultatet inom många områden högre än mätningen 2020 men flera index och frågor har backat något sedan 2021 års enkät. Här följer en sammanfattning över de olika indexens utveckling de senaste tre åren:

	2020	2021	2022
Ta kunden på allvar	70,1	76,1	74,8
Trygghet	76,8	78,6	76,6
Rent & Snyggt	65,2	68,9	68,2
Hjälp när det behövs	76,5	77,1	76,4
Serviceindex totalt	71,8	74,8	73,9
Lägenheten	71,7	71,3	72,7
Allmänna utrymmen	80,4	81,5	78,9
Utemiljön	64,2	70,3	72,5
Produktindex totalt	71,8	73,3	73,7
Profil	64,5	69,5	70,6
Attraktivitet	81,8	84,2	84,7

Siffrorna visar den genomsnittliga andelen hyresgäster som svarat mycket bra eller ganska bra på frågorna.

Vi ser alltså en ökning i frågorna som rör attraktivitet och profil vilket är positivt. Över 9 av 10 hyresgäster trivs i sin lägenhet. Cirka 8 av 10 kan rekommendera VärmdöBostäder som hyresvärd och ett frågeområde som gått starkt framåt de senaste åren är utemiljöskötseln. Samtidigt finns det en del att fortsätta förbättra, framför allt inom servicefrågor som rör vår kommunikation, återkoppling i ärenden, tillgänglighet samt rent och snyggt.

Resultatet från enkäten tillsammans med annan feedback vi får löpande från hyresgästerna skapar ett bra underlag till det fortsatta förbättringsarbetet. Resultaten analyseras per område och handlingsplaner tas fram i syfte att öka kundnöjdheten kraftigt till kommande mätningar.

Under det första halvåret genomfördes övergången till öppet bredbandsnät där Telia nu är vår långsiktiga kommunikationsoperatör. Det tidigare kabel-tv-nätet släcktes ned och vi kan nu erbjuda en öppen marknad för våra hyresgäster gällande bredbands- och tv-tjänster.

Hållbarhet och kvalitet

Under hela 2022 har vi fortsatt arbetet med att förenkla och förbättra våra interna processer och arbets sätt. Den stora positiva effekten ser vi inom ekonomistyrning och den affärsmässiga uppföljningen. Trots årets utmaningar och kraftiga svängningar har internkontrollen fungerat bra på ett strukturerat sätt. Vi har kunnat hantera avvikelser genom att omprioritera och tänka nytt.

VärmdöBostäder är kommunens största fastighetsägare och är därmed en viktig aktör för samhällsutvecklingen inom hållbarhetsfrågorna. VärmdöBostäder bedriver sedan flera år tillbaka ett aktivt arbete avseende miljö- och energifrågor med huvudmålsättning att sänka den genomsnittliga

energiförbrukningen. I ett långsiktigt perspektiv avser VärmdöBostäder att utöka hållbarhetsarbetet och ytterligare tydliggöra kopplingarna till den dagliga verksamheten inom samtliga discipliner och för samtliga hållbarhetsområden enligt agenda 2030. Enligt bolagets affärsplan för 2022 – 2025 ska energiförbrukningen per kvadratmeter och år minska med minst 3 procent inom befintligt bestånd, med 100 procent fossilfri uppvärmning som mål. 2022 har värmeförbrukningen minskat med 5,9 %, kallvattenförbrukningen är 4,4 % lägre och minskningen av den totala elförbrukningen är 2,6 %.

VärmdöBostäder bidrar till kommunens utveckling i sociala och trygghetsfrämjande åtgärder genom att exempelvis ha representanter i Trygghetsrådets styrelse (VD) och även i de operativa trygghetsgrupperna. Vi tillhandahåller sociala kontrakt och har löpande avstämningar inom ramen för bosocial samverkan. På det sättet bidrar bolaget aktivt till integration och mångfald samt till ett Värmdö där alla individer och hushåll är välkomna.

Genom lokala samråd med Hyresgästföreningen har boendeinflytandet för hyresgästerna stärkts ytterligare under året. I samband med underhållsåtgärder strävar vi alltid efter att ta in synpunkter och ha en dialog innan arbetet startar.

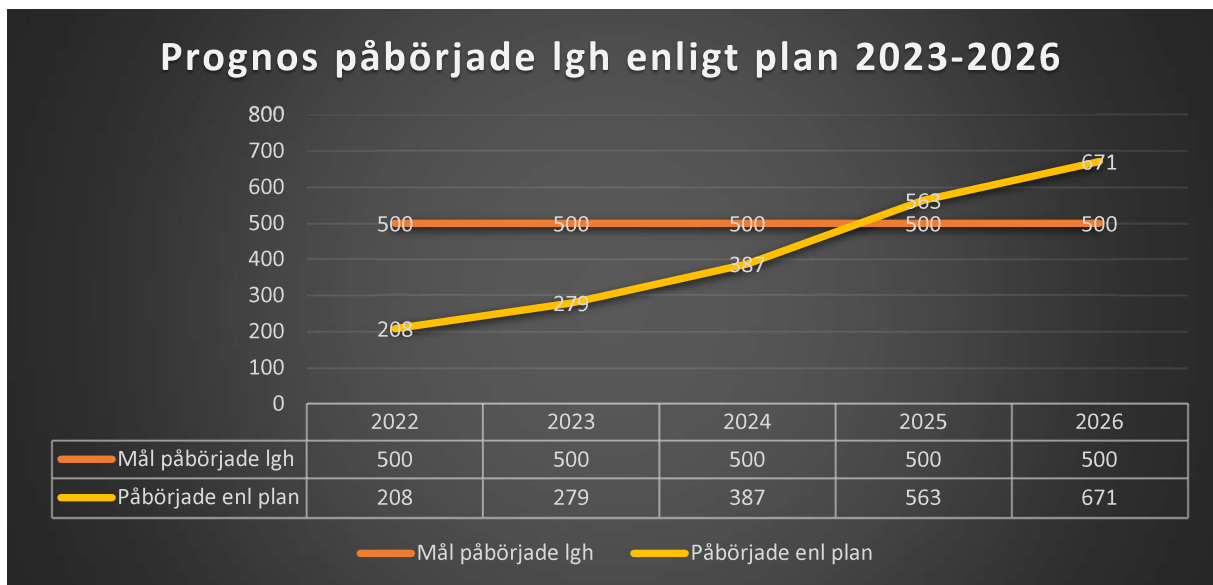
Fastighetsutveckling

Nyproduktion

Under 2022 har produktionen av kvarteret Brunn Centrum fortgått i stort enligt tidplan, slutbesiktning av husbyggnadsdelen har genomförts och uthyrningsarbetet har pågått med internuthyrning och annonsering via Bostadsförmedlingen. Projektet kommer att vara klart och inflyttat till sommaren 2023 enligt plan.

Projektet Skevik 1:190 på Fiskgjusevägen i Gustavsberg där 69 nya lägenheter planeras har under året fått bygglov och fördjupad dialog har förts med vår samarbetspart. Ambitionen är fortsatt att produktionen ska komma i gång under 2023 vilket blir senare än ursprunglig planering.

Detaljplanarbetet i Västra Charlottendal och Hemmesta Centrum har under 2022 i princip pausats av olika orsaker. Nedan redovisas den uppdaterade planen för påbörjad nyproduktion.



Ombyggnader

VärmdöBostäder arbetar utifrån en långsiktig underhållsplan för varje fastighet och område och vi inventerar beståndet löpande. Under 2022 har vi bland annat byggt om outhyrda lokalytor på Markörstigen till tre attraktiva nya lägenheter.

Styrelsen fattade också ett genomförandebeslut gällande ett större ombyggnadsprojekt på Skyttevägen i Munkmora. Projektet omfattar fasadombyggnader, takbyte, installation av FX-ventilation, fönsterbyten, installation av solceller samt förbättrade entrémiljöer. Projektet har fått energistöd och är bolagets första och största hållbarhetsåtgärd i form av ombyggnadsprojekt.

Under året togs även beslut om installation av FX-ventilation på Kullsvägen i Hemmesta vilket kommer att innebära en kraftig besparing av köpt energi.

ROT-projektet i Stavsnäs Gärde har under 2022 projekterats fram till färdiga förfrågningshandlingar. Rådande marknadsläge innebär att projektet har skjutits fram något i tiden, förhoppningen är att upphandling kommer att kunna genomföras under första halvan 2023.

Totalt har bolaget påbörjat successionsrenoveringar i samband med avflyttning i 18 lägenheter under 2022, de flesta av dem är belägna i Munkmora och Lugnet. I samband med vattenskador ställer vi frågan om hyresgästen önskar högre standard i badrummet och genomför i så fall en sådan renovering.

Inköp och upphandling

Vi har ett aktivt internt inköpsråd där de viktigaste frågorna kopplade till avtal och leverantörer behandlas löpande. Under året har en projektplan tagits fram för att skapa en inköpspolicy med tillhörande processer och rutiner. Ett första viktigt steg i detta arbete har varit att införa en ny avtalsdatabas där all relevant information finns gällande nuvarande avtal. Avtalsdatabasen ska också användas för kommande upphandlingar. Avtalsdatabasen är nu öppen för samtliga i bolaget vilket möjliggör bättre kunskaper kring vad som ingår och vilka leverantörer vi ska använda.

Org nr 556476-2176

Upphandling av ny elhandelsleverantör har genomförts via HBV och vi har inlett arbetet med en ny elhandelspolicy.

Nya bestämmelser i Lagen om offentlig upphandling (LOU) gäller från och med februari 2022. Bolaget har haft en genomgång kring förändringarna. Dessutom har EU:s sanktioner mot Ryssland hanterats inom ramen för gällande leverantörsavtal. Vi genomför också löpande kvartalsuppföljningar gällande kvalitet, prisbild och leverans från bolagets nyckelleverantörer.

Underhållsprojekt i den löpande förvaltningen

Bolaget arbetar långsiktigt och aktivt för att upprätthålla fastigheternas och komponenternas livslängd, öka attraktiviteten för de boende och bidra till trygghet och trivsel i bostadsområdena. Här följer några exempel på genomförda underhållsprojekt under 2022:

- Generella utemiljöåtgärder: Trädfällning, slyröjning, utbyte av cykelställ, plantering av buskar, anläggning av tilltalande och lättskötta rabatter, belysningsinsatser, asfaltsrening och anläggning av nya grillplatser.
- Munkmora: Tillskapande av odlingslådor i samarbete med den lokala hyresgästföreningen.
- Mariaplan: Relining av stammar
- Hästhagsterassen 1: Renovering och upprustning Guldkanten (påbörjad 2022)
- Kullsvedsvägen 50: Hissbyte
- Björkåsvägen 14-18: Fasadputs reparation
- Fiskgjusevägen: Ny lekplats färdigställd
- Gamle Svartensväg 3-7: Förebyggandeåtgärder mot översvämningar vid entréer
- Blå Blomvägen, Hästhagsterassen, Mariaplan och Rekordvägen: Digitalisering av undercentraler
- Flertal fastigheter: Installation av referensgivare EcoGuard
- Rutens väg 22: Trygghetsskapande belysning,

Internkontroll och risker

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. För 2022 finns inga avvikelser av vikt att rapportera vid årets slut.

Bolaget har också uppdaterat sin kris- och beredskapsplan och vi har också inlett en separat riskanalys kopplad till kriget i Ukraina. Denna innefattar bland annat påverkan på finansiering, elpriser, skyddsrumsoversyn, potentiella lokalvakanser eller materialbrister.

Ekonomi

Allmänt

Fastigheternas marknadsvärde uppgick per den 31 december 2022 till cirka 3 748 mkr vilket är en ökning över helåret med 51,2 mkr (+1,4 %). Överskottsgraden ökade till 39,3 % jämfört med 32,1 % 2021.

Rättvisande översikt över utvecklingen

Bolagets resultat före skatt blev 33,1 mkr, vilket är högre än resultatet för 2021 (25,8 mkr).

Bostadshyrorna höjdes med 1,83 % från och med den 1 februari 2022 vilket gav en helårseffekt på 1,68 %. Den genomsnittliga hyresnivån för bostäder per 2022-12-31 var ca 1 432 kr/m²/år.

Intäktsmässigt har bolaget levererat ett högre resultat än budget med en ökning på 2,4 % avseende hyror inklusive hyresrabatter jämfört med 2021. Hyresintäkterna för bostäderna ökade med 4,2 mkr. Här ingår även det nytecknade KO-avtalet med Telia vilket gör att intäkterna ökar utöver den sedvanliga hyreshöjningen. Bolagets kostnader för hyresbortfall inklusive hyresreduceringar har minskat med 1,3 mkr. Detta är mestadels ett resultat av att provstammen i Stavsnäs Gärde blev klar och inga hyresvakanser finns kvar i detta projekt. Lokalhyresintäkterna har ökat med 0,8 mkr främst för att bolaget aktivt arbetat med att se över avtal som inte är lönsamma och omförhandlat dessa.

De högre intäkterna och det något lägre underhållsutfallet leder till ett förbättrat driftnetto med 17,3 mkr (+28,1 %). Totalt ett objekt (en bostadsrätt) såldes under året vilket genererade i en reavinst om 2,2 mkr.

I 296 lägenheter, ca 14,1 % av totala beståndet, har avflyttningar skett under 2022.

Kostnaden för fastighetsskötsel är högre än föregående år (0,6 mkr). Främst är det snöröjningen och köpta tjänster för fastighetsskötsel som ökat. Reparations- och underhållskostnaderna är lägre (10,4 mkr) jämfört med föregående år. Detta beror främst på att vattenskadekostnaderna under 2022 var avsevärt lägre (3,7 mkr) och så även underhållskostnaderna, framför allt gällande utemiljön.

De taxebundna kostnaderna var högre än 2021 (2,3 mkr) och ökningen kan hänföras till de kraftigt ökade energipriserna som påverkat bolagets elkostnader avsevärt. Värmekostnaden blev på grund av detta också högre (0,7 mkr) jämfört med föregående år. Dock har el-, vatten- och värmeförbrukningen minskat på totalen mellan 2,6 % - 5,9 %.

Räntekostnaderna blev 0,9 mkr högre jämfört med föregående år med ett utfall på 8,8 mkr. Under året har ett nytt lån tagits uppgående till 75 mkr och ett lån (134,3 mkr) har refinansierats.

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 20 i den

finansiella rapporten. Det tidigare gynnsamma ränteläget har nu svängt och räntekostnaderna kommer den närmaste tiden utgöra en större del av bolagets kostnader.

Balansomslutningen har ökat under året till cirka 1 513 mkr.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	197 750	188 180	181 131	173 681	166 540
Res. efter finansiella poster	32 327	25 111	34 162	5 672	12 601
Res. efter finansiella poster i % av nettoomsättningen	16,34	13,34	18,86	3,27	7,57
Balansomslutning	1 512 767	1 415 484	1 212 569	1 159 693	1 109 871
Soliditet % (just EK)	23,4	23,4	25,6	24,5	25,2
Justerad soliditet % (MV)	72,2	73,2	72,9	73,4	62,7
Avkastning på eget kapital (%)	9,43	7,83	11,51	2,01	4,50
Avkastning på totalt kapital (%)	2,80	2,51	3,64	1,16	2,06
Kassalikviditet (%)	97,13	51,51	76,24	99,76	232,10
Medelantal anställda	32	32	30	28	28

Investeringar

Bolaget har totalt investerat ca 111,1 mkr (före erhållet investeringsbidrag på ca 7,5 mkr avseende projekt Skyttevägen) av en total budget för helåret på ca 262,9 mkr. 81,9 mkr av årets investeringar avser nyproduktionen i Brunn Centrum. Resterande investeringar avser bland annat:

21205 Mariaplan, installation aptus	1,0 mkr
20231 Markör, förskola, ombyggnad till lägenheter	3,0 mkr
20220 Mariaplan, relining stammar (klart 2022)	2,8 mkr
19801 Skänkelvägen, anslutning fjärrvärme	2,3 mkr
17200 Stavsnäs Gärde kulvert, stambyte	1,5 mkr
17111 Skyttevägen, ROT och energieffektivisering	1,1 mkr

Successionsrenoveringar motsvarar ca 8,2 mkr där bolaget har påbörjat 18 st och färdigställt 13 st.

Fastighetsbestånd

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

Kategori	2022-12-31	Förändring mot fg år	Yta, m ² BRA
Bostadslägenheter	2 106	+2	127 433 m ²
Lokaler	106	+1	12 915 m ²
Varmgarage	84		
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	329		
P-platser utan motorvärmare	816		
Carport med och utan mv	100		
Källarförråd	59		
Förråd	61		
Summa	3 752		140 348 m²

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	217 925 558 kr
Årets vinst	<u>23 906 666 kr</u>
Summa	241 832 224 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.

Org nr 556476-2176

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Hysesintäkter	2	197 750	188 180
Övriga rörelseintäkter		<u>6 708</u>	<u>14 764</u>
		204 458	202 944
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3, 4	-68 615	-68 294
Reparation och underhåll		-26 280	-36 641
Fastighetsskatt		-4 198	-3 566
Personalkostnader	5	-27 164	-27 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-35 808	-32 331
Övriga rörelsekostnader	6	<u>-1 296</u>	<u>-1 288</u>
		-163 361	-170 015
Rörelseresultat		41 097	32 929
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		43	98
Räntekostnader	7	<u>-8 813</u>	<u>-7 916</u>
		-8 770	-7 818
Resultat efter finansiella poster		32 327	25 111
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		<u>718</u>	<u>654</u>
		718	654
Resultat före skatt		33 045	25 765
Skatt på årets resultat	8	-9 139	-4 379
Årets resultat		<u>23 906</u>	<u>21 386</u>

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	9, 10	1 089 565	1 069 553
Inventarier, verktyg och installationer	11	14 552	14 019
Pågående ny- och ombyggnader	12	<u>342 180</u>	<u>294 017</u>
		1 446 297	1 377 589

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	13	1 525	1 552
Andra långfristiga fordringar	14	<u>392</u>	<u>390</u>
		1 957	1 982

Summa anläggningstillgångar

1 448 254

1 379 571

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyses- och kundfordringar		2 500	1 648
Fordringar Värmdö kommun		383	763
Övriga fordringar		1 051	2 023
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter, Värmdö kommun		0	1 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>3 708</u>	<u>2 873</u>
		7 642	9 072

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>56 871</u>	<u>26 841</u>
Summa kassa och bank		56 871	26 841

Summa omsättningstillgångar

64 513

35 913

SUMMA TILLGÅNGAR**1 512 767****1 415 484**

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Aktiekapital	16	25 000	25 000
Uppskrivningsfond	17	10 152	10 604
Reservfond		<u>71 000</u>	<u>71 000</u>
		106 152	106 604

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		217 926	196 087
Årets resultat		<u>23 907</u>	<u>21 386</u>
		<u>241 833</u>	<u>217 473</u>
Summa eget kapital		347 985	324 077

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond	18	0	0
Akkumulerade överavskrivningar		<u>7 745</u>	<u>8 463</u>
Summa obeskattade reserver		7 745	8 463

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	19	<u>36 771</u>	<u>31 577</u>
Summa avsättningar		36 771	31 577

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	20, 21	<u>1 053 852</u>	<u>981 649</u>
Summa långfristiga skulder		1 053 852	981 649

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 257	7 177
Leverantörsskulder		28 253	33 049
Leverantörsskulder Värmdö kommun		290	604
Aktuell skatteskuld		4 331	776
Övriga skulder		1 934	1 724
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter, Värmdö kommun	22	2 828	4 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>24 521</u>	<u>21 673</u>
Summa kortfristiga skulder		66 414	69 717

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**1 512 767****1 415 484**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	81 604	196 087	21 386	217 473
Årets avskrivning av uppskrivningsfond		-569			
Skatteeffekt		117			
Resultatdisposition enligt bolagstämman			21 386	-21 386	
Årets avskrivning av uppskrivningsfond			569		569
Skatteeffekt			-117		-117
Årets vinst				23 907	23 907
Belopp vid årets utgång	25 000	81 152	217 925	23 907	241 832

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	41 097	32 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	33 539	23 227
Erhållen ränta		43	98
Erlagd ränta		-8 555	-8 243
Betald inkomstskatt		1 354	1 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>67 478</u>	<u>49 406</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-65	10 411
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-4 444	17 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>62 969</u>	<u>77 760</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	9, 10, 12	-102 755	-240 086
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	11	-1 873	0
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		77	267
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar	13	<u>2 329</u>	<u>9 297</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-102 222</u>	<u>-230 522</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		75 000	166 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-2 920	-440
Amortering långfristiga lån		-2 797	-4 847
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>69 283</u>	<u>160 713</u>
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		<u>26 841</u>	<u>18 890</u>
Likvida medel vid årets slut		56 871	26 841

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; fasader, 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.

Org nr 556476-2176

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

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgör säkringar, huvudsakligen i form av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidslösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar och cappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåningen så att räntebindningen överensstämmer.

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.

Offentliga bidrag

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

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

Uppskattningar och bedömningar

Värdering av fastigheter görs genom en ortsprismetod, vilket gör att fastigheternas värde i hög grad är beroende på genomförda transaktioner. De transaktioner som genomförts i anslutning till balansdagens visar på en viss avmattning i prisutveckling, vilket kan indikera en inbromsning men fortsatt positiv värdeutveckling.

Hyreslagstiftningen föreskriver att bolaget i huvudsak ska ha förhandlade hyror. Omsättningstillväxten påverkas av utfallet av förhandlingar med hyresgästföreningen vilket är en osäkerhetsfaktor.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	<i>Nettoomsättning uppdelad per rörelsegren</i>		
	Bostäder	175 521	171 336
	Lokaler	13 233	12 456
	Garage, parkeringsplatser	5 705	5 830
	Övrigt	6 155	2 586
	<i>Avgår outhyrda objekt:</i>		
	Bostäder	-788	-1 990
	Lokaler	-1 244	-1 068
	Garage, parkeringsplatser	-231	-272
	Övrigt	-67	-44
	Avgår hyresrabatter	-534	-653
		<u>197 750</u>	<u>188 181</u>
Not 3	Driftkostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	-18 541	-17 961
	Taxebundna kostnader	-27 029	-24 696
	Uppvärmning	-24 574	-23 867
	Övriga driftkostnader	<u>1 529</u>	<u>-1 771</u>
		-68 615	-68 295
Not 4	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2022	2021
	Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	701	1 060
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom ett år	119	796
	Mellan ett till fem år	<u>128</u>	<u>475</u>
		247	1 271
Not 5	Personal	2022	2021
	Medelantal anställda		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	32	32
	varav kvinnor	13	13
	varav män	19	19

Org nr 556476-2176

Löner, ersättningar mm

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

	2022	2021
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	1 558	1 481
Pensionskostnader	<u>57</u>	<u>501</u>
	1 615	1 982
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	14 580	14 461
Pensionskostnader	1 534	2 705
Övriga personalkostnader	<u>1 457</u>	<u>759</u>
	17 571	17 925
Sociala kostnader	7 977	7 988
Summa styrelse och övriga	<u>27 163</u>	<u>27 895</u>

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	3	3
varav män	3	3
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	4	4
varav kvinnor	1	1
varav män	3	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 6	Ersättning till revisorer	2022	2021
	PWC		
	Revisionsuppdrag	534	401
	Andra uppdrag	<u>170</u>	<u>143</u>
		704	544

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

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Ränta långfristiga skulder	8 794	7 910
	Övriga räntekostnader	<u>19</u>	<u>6</u>
		8 813	7 916

Not 8 Skatt på årets resultat	2022		2021	
Aktuell skatt		-3 945		0
Uppskjuten skatt		-5 194		-4 379
		<u>-9 139</u>		<u>-4 379</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		33 045		25 765
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-6 807	20,60%	-5 308
Effekt ej avdragsgilla kostnader		-50		-18
Effekt av sparat skattemässigt räntenetto		2 342		466
Effekt av justering för avskrivning byggnader		-1 488		-1 206
Effekt av skattemässigt direktavdrag		1 700		2 979
Effekt av sparat skattemässigt underskott		<u>358</u>		<u>3 087</u>
Redovisad effektiv skatt		-3 945		0
Not 9 Byggnader och mark	2022-12-31		2021-12-31	
Ingående anskaffningsvärde		1 447 297		1 355 942
Inköp		1 493		2 000
Omklassificeringar		<u>50 744</u>		<u>89 355</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 499 534		1 447 297
Ingående avskrivningar		-377 744		-348 545
Årets avskrivningar		<u>-32 224</u>		<u>-29 199</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-409 969</u>		<u>-377 744</u>
Utgående redovisat värde		1 089 565		1 069 553
Redovisat värde byggnader		976 951		957 036
Redovisat värde markanläggningar		4 734		4 637
Redovisat värde mark		<u>107 880</u>		<u>107 880</u>
		1 089 565		1 069 553
<i>Taxeringsvärde</i>				
Taxeringsvärde byggnader		1 631 892		1 254 196
Taxeringsvärde mark		660 086		465 129
Not 10 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2022-12-31		2021-12-31	
Redovisat värde förvaltningsfastigheter		1 090 000		1 070 000
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter		2 283 000		1 711 000
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>				
Vid årets början		3 697 000		3 130 000
Vid årets slut		3 748 000		3 697 000

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 11 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	42 062	37 242
Inköp	1 873	1 173
Försäljningar/utrangeringar	-500	-341
Omklassificeringar	<u>2 354</u>	<u>3 988</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 789	42 062
Ingående avskrivningar	-28 043	-25 059
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	390	148
Årets avskrivningar	<u>-3 584</u>	<u>-3 132</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-31 237</u>	<u>-28 043</u>
Utgående redovisat värde	14 552	14 019
Not 12 Pågående ny- och ombyggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	294 017	150 447
Investeringar	101 262	236 913
Omklassificeringar till byggnader och inventarier	<u>-53 099</u>	<u>-93 343</u>
Utgående redovisat värde	342 180	294 017
Not 13 Andelar i bostadsrättsföreningar	2022-12-31	
Andelar avseende två bostadsrättslägenheter uppgår till 1 525 tkr. Under året har en bostadsrättslägenhet sålts. Samtliga bostadsrätter är uthyrda och belägna inom Värmdö kommun.		
Not 14 Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	390	544
Tillkommande fordringar	-33	472
Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	<u>35</u>	<u>-626</u>
Redovisat värde vid årets slut	392	390
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	1 376	1 140
Hyror/leasingavgifter	50	236
Programvaror	1 280	1 116
Räntor	0	57
Övriga förutbetalda kostnader	<u>1 002</u>	<u>324</u>
	3 708	2 873
Not 16 Upplysningar om aktiekapital		
Aktiekapitalet består av 25 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr		
Not 17 Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	10 604	11 056
Avskrivning på uppskrivet belopp	-569	-569
Skatteeffekt	<u>117</u>	<u>117</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 152	10 604

Org nr 556476-2176

Not 18	Periodiseringsfond	2022-12-31	2021-12-31
	Ingen avsättning 2021 eller 2022	0	0
Not 19	Uppskjuten skatt		2022-12-31
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
	Byggnader och mark	178 502	0
	Underskottsavdrag	0	0
	<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>		0
	<i>Kvittning</i>		0
			0
			-36 771
			-36 771

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 tkr. Uppskjuten skatt beräknas på skattesats (20,6 %) som gäller från 2021.

			2021-12-31
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
	Byggnader och mark	157 278	0
	Underskottsavdrag	0	822
	<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>		822
	<i>Kvittning</i>		-822
			0
			-32 399
			-32 399
			822
			-31 577

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 822 tkr. Uppskjuten skatt beräknas på skattesats (20,6 %) som gäller från 2021.

Not 20	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Skulder till kreditinstitut		
	Omsättningsdatum inom ett år från balansdagen	190 972	236 780
	Omsättningsdatum mellan ett och fem år från balansdagen	862 880	744 869
		1 053 852	981 649
	Genomsnittlig ränta erlagd under året	1,71 %	0,74 %

Av bolagets 13 lån löper 9 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 11 484 tkr (1 182 tkr). Att delvis ta bort ränterisken 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 21	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 101 497	1 026 497

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förskottshyror Värmdö kommun	2 828	4 714
	Förskottshyror	14 985	14 246
	Upplupna räntor	414	156
	Semesterlöner	1 364	1 377
	Övriga upplupna kostnader	<u>7 758</u>	<u>5 894</u>
		27 349	26 387
Not 23	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Borgensåtagande, Fastigo	<u>341</u>	<u>339</u>
		341	339
Not 24	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022-12-31	2021-12-31
	Avskrivningar	-35 808	-32 331
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	2 217	9 104
	Rearesultat försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	<u>52</u>	<u>0</u>
		-33 539	-23 227

Org nr 556476-2176

Not 25 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Justerad soliditet

Justerat eget kapital inklusive övervärde på fastigheter i procent av balansomslutning

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

Gustavsberg de datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Krister Nilsson
Ordförande

Göran Jansson
1:e vice ordförande

Elin Sjöstrand

Kristian Rolfsen Sandsborg

Christina Fernström

Vera Berg

Kenneth Claesson
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor

Tobias Knutås
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

ÅR 2023_klar.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Kliment Karajanov

ÄRENDEREFERENS

1571475

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

Namn: GÖRAN JANSSON
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-03-13 15:13:15 +01:00

Namn: Marie Christina Fernström
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-03-13 15:17:50 +01:00

Namn: Elin Ingeborg Olander Sjöstrand
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-03-13 15:35:39 +01:00

Namn: VERA BERG
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-03-13 16:04:37 +01:00

Namn: Krister Nilsson
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-03-13 16:46:15 +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.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

ÅR 2023_klar.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Kliment Karajanov

ÄRENDEREFERENS

1571475

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

Namn: KRISTIAN SANDSBORG
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-03-14 14:23:40 +01:00

Namn: Nils Kenneth Claesson
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-03-13 15:23:16 +01:00

Namn: ALEXANDER MC GUIRE
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-03-14 15:28:05 +01:00

Namn: TOBIAS KNUTÅS
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Datum & Tid: 2023-03-14 16:34:34 +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.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för VärmdöBostäder AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VärmdöBostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 VärmdöBostäder AB.

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 VärmdöBostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm datum som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Tobias Knutås
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER MC GUIRE

Alexander McGuire

2023-03-14 15:34:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS KNUTÅS

Tobias Knutås

2023-03-14 15:33:10 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS