

Styrelsen och verkställande direktören för

VärmdöBostäder AB

Org nr 556476-2176

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<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 2021.

VD-ord

2021 har i stora delar varit ett framgångsrikt år för VärmdöBostäder med en fortsatt hög utvecklingstakt. Bolagets totala marknadsvärde har ökat med drygt 18 % till 3 697 mkr vilket delvis är ett resultat av de senaste årens investeringar och satsningar på en effektiv och långsiktig förvaltning av fastigheterna. Den positiva utvecklingen gällande intäkterna fortsätter (+5,1 % jämfört med 2020). Bolagets driftnetto och överskottsgrad är på de högsta nivåerna på flera år och med god potential till fortsatt god utveckling. Kostnaderna för fastighetsskötsel har minskat kraftigt, detsamma gäller avfallshantering, konsultkostnader och central administration.

De främsta skälen till att utfallet för driftskostnaderna ökar jämfört med 2020, 103,9 mkr (100,5 mkr), är att taxebundna kostnader, reparationer inklusive vattenskador och vissa poster inom fastighetsadministration har avvikit från det vi beräknat. Vid ingången av 2022 är våra förutsättningar betydligt bättre med en stabilare organisation och med processer och systemstöd som gör uppföljningen skarpare och mer träffsäker.

Verksamhetsutvecklingen i övrigt har nått stora framsteg under året. Organisationsförändringen inom förvaltningen och samtliga medarbetares nya kravprofiler leder till ökad tydlighet gällande befogenheter och ansvar. Vi arbetar vidare med de interna processerna och samarbetet inom och mellan avdelningarna. Bolagets medarbetare har hanterat alla utmaningar som pandemin inneburit på ett utmärkt sätt med flexibilitet och kreativitet. Hyresgästerna har gett oss återkoppling och sina omdömen gällande trivseln med boendet och upplevd servicekvalitet. Samtliga NKI-mål som vi hade för året har uppfyllts, vissa med god marginal. De boende upplever stora förbättringar bara på ett år gällande till exempel tillgänglighet, informationshantering, städning, trygghet och utemiljöskötsel.

I övrigt har vi satsat offensivt på olika utvecklingsprojekt under året. Till exempel har en ny webbsida och ett nytt ekonomisystem driftsatts, en chattfunktion har aktiverats för bättre tillgänglighet och övergången till öppet nät enligt KO-modellen i samtliga fastigheter har inletts. Dessutom har avfallshanteringen effektiviserats och ett antal utredningar levererats som grund för kommande lönsamma projekt inom energibesparing. Nybyggnadsprojektet i Brunn fortlöper enligt plan och vi ser fram emot att inleda planeringen för uthyrning av lägenheterna samt lokalerna. Dessutom har vi erhållit en lagakraftvunnen detaljplan för 69 lägenheter i Skevik/Fiskgjusevägen, ett projekt vars framfart och omfattning indikerar ett smidigt och relativt snabbt genomförande.

Vi tar nu med oss årets erfarenheter och lärdomar in i 2022 med bibehållen framdrift och högt engagemang. Vår gemensamma målbild är tydlig och det finns fortsatt enorm potential för den här organisationen.

Kenneth Claesson, VD

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 upptagna 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 nya tydliga hållbarhetsdirektiv ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Marknad och omvärld

2021 har präglats av en återhämtningsfas i Sverige, landets ekonomi har haft en mycket starkt tillväxt efter 2020 års svacka. Arbetslösheten minskade kontinuerligt, konsumenternas köpkraft ökade kraftigt och så även hushållens disponibla inkomst. Bostadspriserna och produktionstakten för nya bostäder är också på uppgång.

Inflationstakten (KPIF) var 4,1 % i december 2021. Sveriges BNP förväntades växa 4,9 % under 2021 enligt Finansdepartementets senaste prognos från i slutet av december.

Högtrycket och tillväxten i ekonomin påverkar givetvis kostnaderna för fastighetsbolag, såväl de direkta kostnaderna som entreprenörskostnaderna. Material- och komponentpriser har generellt ökat mycket de senaste två åren, och köpta varor och tjänster blir dyrare. Faktorprisindex för flerbostadshus (FPI) har i genomsnitt ökat nästan med 8 % under året.

Inflyttningstakten till Värmdö Kommun är fortsatt hög och det spås en fortsatt stark befolkningstillväxt de kommande tio åren med ett positivt flyttnetto. Sysselsättningsgraden och medianlönen inom Värmdö är betydligt högre än rikssnittet och regionssnittet. Arbetslösheten i Värmdö sjunker stadigt och var i november nere på 4 % jämfört med snittet i Stockholms region som är 8,2 %.

Under året förmedlades 201 lägenheter via Bostadsförmedlingen och den genomsnittliga kötiden var 7,8 år jämfört med snittet totalt på 9,2 år. Hyresrätter i Värmdö står sig fortsatt starkt som en attraktiv boendeform och det varierande utbudet inom bolagets bestånd gör att efterfrågan fortsätter vara hög.

Strategier och mål

Under 2021 har bolaget arbetat med att implementera en tydlig och enkel målstyrningsmodell som knyter samman hela kedjan från ägardirektiven till medarbetarens individuella mål och aktiviteter. Den stora utmaningen har varit att begränsa och skala av antalet mål och aktiviteter för att nå framdrift i de strategiskt viktigaste frågorna, men det har vi nu kommit långt med.



VärmdöBostäders målstyrningsmodell

VärmdöBostäder har fem övergripande målområden med definierade långsiktiga strategier i bolagets affärsplan:

MEDARBETARE

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

KUND

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

HÅLLBARHET OCH KVALITET

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

FASTIGHETSUTVECKLING

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

EKONOMI

Vi har en långsiktigt hållbar ekonomi och ska kontinuerligt nå ökad affärsnytta, totalavkastning och lönsamhet.

Medarbetare och organisation

Bolagets organisation består av tre avdelningar; Förvaltning, Fastighetsutveckling och Ekonomi /Administration. Vid utgången av 2021 fanns det 29,75 tjänster inom bolaget, inklusive VD, den aktuella könsfördelningen var 13 kvinnor och 17 män. Tio av tjänsterna fylls av fastighetsanställd personal, resterande är tjänstemän.

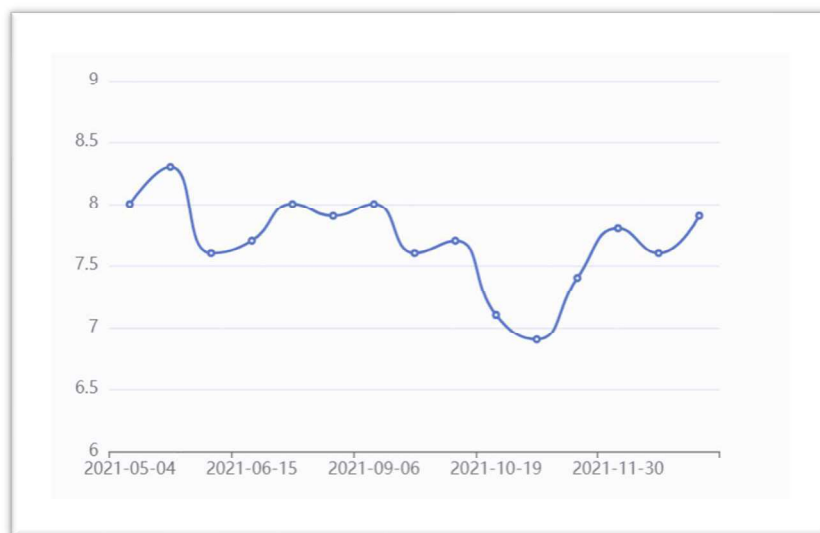
I de olika bostadsområdena har bolaget egen personal för skötsel, drift, tillsyn och rondering av fastighetsbeståndet. De flesta reparationerna genomförs av egen personal, medan större delen av bolagets

Org nr 556476-2176

underhåll och byggverksamhet utförs av externa leverantörer. Projektledning av både ombyggnads- och nybyggnadsprojekt hanteras av interna personalresurser i huvudsak.

Under hösten 2021 genomfördes en organisationsförändring inom förvaltningsavdelningen. Vissa roller omarbetades, andra togs bort och nya tillskapades i syfte att skapa en tydlighet gällande ansvar och roller. Samtliga bolagets kravprofiler och rollbeskrivningar reviderades. Med två nyrekryterade förvaltare med huvudansvar för varsitt geografiskt team har vi nu en organisation som ger oss bättre förutsättningar att uppnå målen.

I bolagets strävan mot att vara en attraktiv arbetsplats och hela tiden utvecklas, genomför vi sedan maj 2021 pulsmätningar gällande personalens upplevelse kring olika frågeområden. Undersökningarnas resultat visar på att bolagets medarbetare är nöjda generellt sett, det totala indexet har varierat men utfallet landar oftast på cirka 8 på en skala 1-10.



Sammanvägt index, pulsmätning maj-december 2021

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 skickades ut i september av AktivBo till samtliga bostadshyresgäster. Sammanfattningsvis har resultatet stärkts betydligt sedan 2020 års enkät inom nästan alla frågor och index. Det är framför allt inom servicefrågorna såsom tillgänglighet, informationshantering och kontakten med VärmdöBostäder samt utemiljöfrågorna som de tydligaste förbättringarna syns. Det är glädjande att hyresgästerna märker sådan skillnad gällande servicenivå och förvaltningskvalitet. Här följer

en sammanfattning över de olika indexens utveckling sedan föregående mätning:

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

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

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 fortsatt svagt jämfört med branschsnittet. Den positiva trenden talar dock för att vi är på god väg mot vårt mål att på tre års sikt vara bland de 25 % främsta hyresvärdarna i landet.

Lanseringen av den nya webbsidan med till exempel möjligheter till tvättstugebokning och en chatt-funktion har bidragit till den positiva utvecklingen. Dessutom har Kundservice uppnått en väldigt hög tillgänglighet hela året. Städning och renhållning har också förbättrats under året, och den egna organisationen för utemiljöskötsel börjar nu ge resultat även i upplevelsen hos hyresgästerna.

Hållbarhet och kvalitet

En målsättning under 2021 har varit att fortsätta arbetet med att förenkla processer och arbetsätt. Förbättringspotentialen är fortsatt stor inom några områden, till exempel gällande ekonomiuppföljning, felanmälan och inflyttningsprocessen. Under året har det inletts kartläggning av de mest avgörande processerna och nya arbetsätt har börjat implementeras.

VärmdöBostäder är kommunens största fastighetsägare och är därmed en viktig aktör för samhällsutvecklingen inom hållbarhetsfrågorna. Bolaget 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.

I de nya ägardirektiven specificeras även bolagets hållbarhetsdirektiv som ger vägledning i frågorna framöver. I samband med omorganisationen inrättades en ny tjänst, utemiljö- och hållbarhetsstrateg, som samordnar och har ett funktionsansvar i hållbarhets- och miljöfrågorna. Ekonomiskt arbetar vi löpande

Org nr 556476-2176

med långsiktighet som grund och agerar i enlighet med god sed på fastighetsmarknaden. I upphandlingar ställer vi krav på till exempel arbetsvillkor hos våra leverantörer och med tydliga specifikationer vilka kemikalier och material som inte är tillåtna. Vi har under året inlett arbetet med att utveckla och effektivisera avfallshanteringen och det finns nu en plan för installation av nedgrävda sopkärl i många av våra bostadsområden.

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 boinflytandet för hyresgästerna stärkts under året. I samband med underhållsåtgärder strävar vi alltid efter att ta in synpunkter och ha en dialog innan arbetet startar.

Fastighetsutveckling

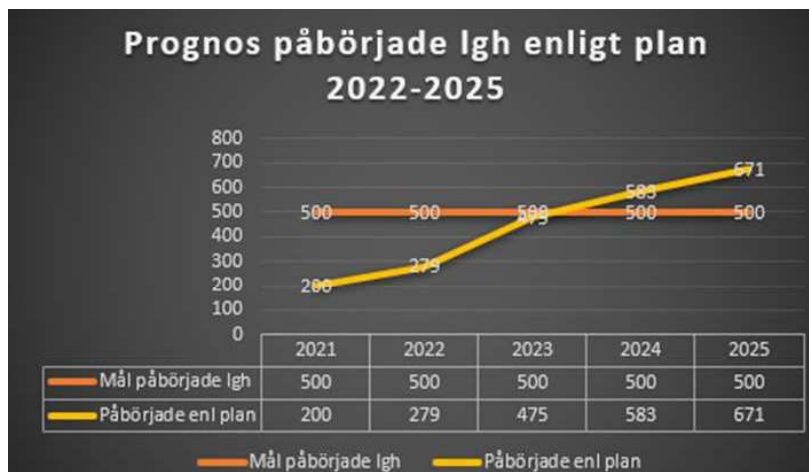
Nyproduktion

Under året har produktionen av 132 lägenheter och 500 kvm lokalytor i Brunn Centrum pågått med sex grundplattor av totalt åtta som är gjutna och tre byggnader har monterats fram till årsskiftet. Projektet följer produktionstidplanen och beräknas vara klart senast kvartal 3 2023.

Arbetet med detaljplanen för Skevik 1:190 har fortgått och avslutats, projektet har en detaljplan som vunnit laga kraft i december 2021. Projektet bedrivs inom Sveriges Allmännyttas Kombohus-avtal som är ett ramavtal gällande typhus. I detta projekt är det JSB Bostad som är vår samarbetspartner/totalentreprenör.

För projektet i Charlottendal har planarbetet tagit fart igen. Frågan om hantering av sulfidhaltigt berg och dagvattenhanteringen har projektet arbetat aktivt med och en handlingsplan har tagits fram kring detta. För att minska projektets klimatpåverkan har ett nytt förslag arbetats fram utifrån att bebyggelsen ska ta så lite naturmark i anspråk som möjligt samt lyfta fram och bevara den natur som finns på platsen.

För planerad nyproduktion i Hemmesta Centrum har planprojektet haft en nystart under året där nytt strukturförslag tagits fram och ett antal nya utredningar har genomförts. Det nya förslaget har inneburit ett kraftigt omtag för bolagets del, nya bebyggelseförslag och parkeringslösningar har tagits fram under året.



Ombyggnation och konverteringar

För Skyttevägen 22-36 har projektering fram till förfrågningsunderlag genomförts under året. Projektet innefattar bland annat en klimatskalsrenovering inklusive fönster, fönsterdörrar, byte och tilläggsisolering av fasad samt FX-ventilation. Upphandlingen inleddes i slutet av 2021.

En provstam har genomförts på Stavsnäs Gärde 20, omfattningen går i linje med vad som ligger till grund för tänkt genomförande av det planerade ROT-projektet för hela området. Erfarenheter från dessa 11 lägenheter tas med i den fortsatta projekteringen.

Under året har tre nya lägenheter tillskapats på Nelsonstigen 6 genom konvertering av en tomställd lokal och uppstart har skett på Markörplan 7, där tillskapas också tre lägenheter av en tidigare lokalyta. På Rutens väg 2 har fem konverterade lägenheter färdigställts och inflyttning har genomförts i tidigare ytor för varmgarage.

Byggnaderna på Skänkelvägen har anslutits till fjärrvärme och värmepumpar, ny undercentral och distributionssystem har tillskapats. Tidigare uppvärmning har varit enskilda värmepumpar i varje lägenhet, dessa har tagits bort och ersatts av ovan nämnda system.

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 2021:

- Markörplan och Markörstigen: ny lekplats, ny gräsmatta, buskar och kantsten. Relining av stammar
- Nelsonstigen: nya buskar och nya stenpartier, magnetfilter i undercentral, nytt ventilationsaggregat med återvinning
- Kullsvägen: ny/renoverad gräsmatta, plattsättning av ytor, träd och fasta bänkar. Magnetfilter och tegelbyte/fasad
- Skärgårdsvägen: ny grillplats
- Bygdevägen: byte av fönster och balkongdörrar
- Gamle Svartens väg: fönsterbyte och byte cykelställ

Org nr 556476-2176

- Fiskjusevägen: ny lekplats påbörjas
- Björnskogsvägen och Rutens väg: tegelbyte fasad
- Björkåsvägen: renovering av fasad
- Stavsns Gärde: hissbyte

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker, osäkerhetsfaktorer och konsekvenser av Covid-19

Effekterna av den globala pandemin är begränsade för bolaget både på kort och lång sikt. Hyresintäkterna har inte påverkats nämnvärt på grund av minskad betalningsförmåga bland boende och lokalhyresgäster. Bolaget har i vissa fall tillämpat regeringens stöd kring hyreslätnader för lokalhyresgäster i riskbranscher. Driftkostnaderna har ökat något med anledning av att fler har arbetat hemifrån under pandemin. Det har bland annat inneburit högre vattenförbrukning, mer avfallshantering och ett högre slitage generellt både i lägenheter och allmänna utrymmen. Dessa konsekvenser bedöms minska när de flesta allmänna råd och restriktioner inte är aktuella längre.

En väsentlig risk för bolaget är osäkerheten på den finansiella marknaden, vilket hanteras inom ramen för finanspolicyn bland annat genom att sprida ut förfallodatum för lånen. Risker för räntehöjningar är relativt höga just nu men genom denna spridning på förfallodatum skapar det ändå en förutsägbarhet och en större riskspridning. Skulle räntorna stiga avsevärt finns en risk för att en del investeringsprojekt behöver omvärderas och eventuellt skjutas på framtiden. Det finns också risker kring nybyggnation i form av utdragna planprocesser och framskjutna tidplaner. Tillskott av nyproduktion är en viktig förutsättning för bolagets utveckling ur ett affärsmässigt perspektiv. För vissa av ombyggnadsprojekten krävs samråd och hyresgästgodkännande, vilket tidsmässigt kan vara svårbedömt.

Ytterligare en väsentlig risk är bolagets höga driftkostnader, framför allt de taxebundna kostnaderna. När taxor och priser riskerar att öka kraftigt påverkas detta i hög omfattning. Omvänt innebär det också en möjlighet, investeringar som minskar de taxebundna kostnaderna kan ge god avkastning och hög effekt på driftskostnaderna.

I ett par av bolagets bostadsområden är den upplevda tryggheten relativt låg jämfört med övriga beståndet. Det sociala utanförskapet riskerar att bidra till en negativ trend gällande områdenas attraktivitet. Därför arbetar verksamheten målinriktat och förebyggande med trygghetsskapande åtgärder bland annat i Stavsns och i Munkmora, detta i samarbete med bland annat kommunen, polisen och lokala hyresgästföreningen.

I övrigt hanteras risker i bolagets gällande internkontrollplan som innehåller en tydlig uppföljningsmodell med ett riskregister.

De långsiktiga målen ger vägledning till bolagets framtida utveckling och de bedöms som offensiva men fullt realistiska. Det finns fortsatt stora effekter att nå med konkreta åtgärder såväl gällande affärsmässigheten, kundnyttan och som en betydande samhällsaktör på den lokala marknaden.

Ekonomi

Hyresförändring och intäkter

Bostadshyrorna höjdes med 1,45 % från och med den 1 januari 2021. Den genomsnittliga hyresnivån för bostäder per 2021-12-31 var ca 1 388 kr/m²/år.

Intäktsmässigt har bolaget levererat ett högre resultat än budget med en ökning på 3,9 % avseende hyror inklusive hyresrabatter jämfört med 2020. Bolagets kostnader för hyresbortfall inklusive hyresreduceringar har minskat med 0,9 mkr. De högre intäkterna och det något lägre underhållsutfallet leder till ett förbättrat driftnetto med 7,5 mkr (+13,8 %). Totalt fem objekt (bostadsrätter och småhus) såldes under året vilket genererade i en reavinst om 9,1 mkr.

Rättvisande översikt över utvecklingen

Resultatet före skatt blev 25,8 mkr, vilket är lägre än resultatet för 2020 (35,5 mkr).

Hyresintäkterna för bostäderna ökade med 6,4 mkr. Hyresbortfallet bortsett från hyresreduceringar är lägre än föregående år (0,5 mkr). Mestadels beror hyresbortfallet på tomställning i Stavsnäs Gärde (1,1 mkr) i pågående ROT-projekt. Försäljningen av bostadsrätter har också delvis bidragit till hyresbortfall då de delvis stått tomma inför kommande försäljningar. I 248 lägenheter, ca 11,8 % av totala beståndet, har avflyttningar skett under 2021. Hyresintäkterna för lokaler ligger i paritet med föregående år. Hyresbortfallet för lokaler är något högre (0,2 mkr) mest på grund av tomställning under pågående konverteringar till lägenheter.

Kostnaden för fastighetsskötsel är lägre än föregående år (1,7 mkr). Bland annat gjordes en ny städupphandling inför 2021 som gjort att kostnaderna hållits nere. Reparations- och underhållskostnaderna är också lägre (1,5 mkr) jämfört med föregående år. Ett antal större vattenskador på olika adresser har dock gjort att reparationskostnaderna totalt sett blev högre (0,6 mkr) än föregående år. De totala underhållskostnaderna är lägre (2,2 mkr) jämfört med föregående år. Pandemin har fortsatt påverka delar av det planerade underhållet. Lägenhetsunderhållet var 16,1 mkr jämfört med 13,6 mkr 2020.

Taxebundna kostnader är högre än förra året (3,5 mkr) och ökningen kan hänföras till elkostnaderna och en höjning av vattenavgiften med 14 %, samt till viss del på grund av att vattenförbrukningen ökat som en pandemieffekt med fler hyresgäster hemma under dagtid. Värmekostnaden har också varit högre (2,7 mkr) jämfört med föregående år. Kostnadsökningen beror delvis på att den miljöklassade oljan som krävs för uppvärmning i vissa områden inte längre omfattas av skattelättnader. Även förbrukningen har ökat, speciellt i slutet av året till följd av kallare väder.

Räntekostnaderna blev 1,1 mkr lägre än föregående år med ett utfall på 7,9 mkr. Under året har fyra nya lån tagits uppgående till 166 mkr men det gynnsamma ränteläget har ändå bidragit till en lägre total räntekostnad för året. Tre lån har refinansierats och det till bättre villkor då räntan varit gynnsam under 2021.

Org nr 556476-2176

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. Ett nytt swapavtal har tecknats till förmånlig ränta och ett äldre avtal med lägre ränta har löpt ut. 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 ytterligare tillkommande nyproduktion med stora investeringar och nyupplåning som följd.

Balansomslutningen har ökat under året till ca 1 416 mkr.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	188 180	181 131	173 681	166 540	165 003
Res. efter finansiella poster	25 111	34 162	5 672	12 601	11 737
Res. efter finansiella poster i % av nettoomsättningen	13,34	18,86	3,27	7,57	7,11
Balansomslutning	1 415 484	1 212 569	1 159 693	1 109 871	942 904
Soliditet % (just EK)	23,4	25,6	24,5	25,2	28,4
Avkastning på eget kapital (%)	7,83	11,51	2,01	4,50	4,38
Avkastning på totalt kapital (%)	2,51	3,64	1,16	2,06	2,28
Kassalikviditet (%)	51,51	76,24	99,76	232,10	131,50
Medelantal anställda	32	30	28	28	21

Soliditeten i flerårsöversikten ovan är beräknad på justerat eget kapital.

Investeringar

Bolaget har totalt investerat ca 234,9 mkr av en total budget för helåret på ca 313,4 mkr. 178,2 mkr av årets investeringar avser nyproduktionen i Brunn Centrum. Resterande investeringar avser bland annat:

Stavsnäs Gärde, provstam ROT	14,3 mkr
Skänkelvägen, anslutning fjärrvärme	9,6 mkr
Markörstigen, relining	3,4 mkr
Markör, lägenhetskonertering	2,8 mkr
Hästhagsvägen, fönsterbyte	2,2 mkr
Nelsonstigen, lägenhetskonertering	2,2 mkr

Färdigställda successionsreoveringar motsvarar ca 10,5 mkr av investeringarna.

Fastighetsbestånd

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

Kategori	2021-12-31	Förändring mot fg år	Yta, m ² BRA
Bostadslägenheter	2 104	+5	127 366 m ²
Lokaler	105	-3	12 921 m ²
Varmgarage	84	-7	
Kallgarage	91		
P-platser med motorvärmare	329		
P-platser utan motorvärmare	816		
Carport med och utan mv	100		
Källarförråd	59		
Förråd	61	-1	
Summa	3 749		140 287 m²

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	196 087 455 kr
Årets vinst	<u>21 386 246 kr</u>
Summa	217 473 701 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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Hysesintäkter	2	188 180	181 131
Övriga rörelseintäkter		<u>14 764</u>	<u>33 575</u>
		202 944	214 706
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3, 4	-68 294	-71 706
Reparation och underhåll		-36 641	-38 167
Fastighetsskatt		-3 566	-3 627
Personalkostnader	5	-27 895	-26 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 331	-29 593
Övriga rörelsekostnader	6	<u>-1 288</u>	<u>-1 774</u>
		-170 015	-171 531
Rörelseresultat		32 929	43 175
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		98	32
Räntekostnader	7	<u>-7 916</u>	<u>-9 045</u>
		-7 818	-9 013
Resultat efter finansiella poster		25 111	34 162
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		<u>654</u>	<u>1 329</u>
		654	1 329
Resultat före skatt		25 765	35 491
Skatt på årets resultat	8	-4 379	-8 052
Årets resultat		<u>21 386</u>	<u>27 439</u>

Org nr 556476-2176

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

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader och mark	9, 10	1 069 553	1 007 396
Inventarier, verktyg och installationer	11	14 019	12 183
Pågående ny- och ombyggnader	12	<u>294 017</u>	<u>150 447</u>
		1 377 589	1 170 026

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andelar i bostadsrättsföreningar	13	1 552	1 667
Andra långfristiga fordringar	14	<u>390</u>	<u>544</u>
		1 982	2 251

Summa anläggningstillgångar

1 379 571

1 172 277

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyses- och kundfordringar		1 648	7 314
Fordringar Värmdö kommun		763	0
Övriga fordringar		2 023	10 208
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter, Värmdö kommun		1 765	1 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>2 873</u>	<u>2 503</u>
		9 072	21 403

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>26 841</u>	<u>18 890</u>
Summa kassa och bank		26 841	18 890

Summa omsättningstillgångar

35 913

40 293

SUMMA TILLGÅNGAR**1 415 484****1 212 570**

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

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Aktiekapital	16	25 000	25 000
Uppskrivningsfond	17	10 604	11 056
Reservfond		<u>71 000</u>	<u>71 000</u>
		106 604	107 056

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		196 087	168 197
Årets resultat		<u>21 386</u>	<u>27 439</u>
		<u>217 473</u>	<u>195 636</u>

Summa eget kapital

		324 077	302 692
--	--	---------	---------

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond	18	0	0
Akkumulerade överavskrivningar		<u>8 463</u>	<u>9 118</u>
Summa obeskattade reserver		8 463	9 118

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	19	<u>31 577</u>	<u>27 198</u>
Summa avsättningar		31 577	27 198

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	20, 21	<u>981 649</u>	<u>820 716</u>
Summa långfristiga skulder		981 649	820 716

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 177	7 397
Leverantörsskulder		33 049	16 082
Leverantörsskulder Värmdö kommun		604	765
Övriga skulder		2 500	3 115
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter, Värmdö kommun	22	4 714	4 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>21 673</u>	<u>20 677</u>
Summa kortfristiga skulder		69 717	52 846

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		1 415 484	1 212 570
--	--	------------------	------------------

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	82 056	168 197	27 439	195 636
Årets avskrivning av uppskrivningsfond		-569			
Skatteeffekt		117			
Resultatdisposition enligt bolagstämma			27 439	-27 439	
Årets avskrivning av uppskrivningsfond			569		569
Skatteeffekt			-117		-117
Årets vinst				21 386	21 386
Belopp vid årets utgång	25 000	81 604	196 088	21 386	217 474

Org nr 556476-2176

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	32 929	43 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	23 227	525
Erhållen ränta		98	32
Erlagd ränta		-8 243	-9 315
Betald inkomstskatt		1 395	767
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat		<u>49 406</u>	<u>35 184</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		10 411	-9 857
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		<u>17 943</u>	<u>4 511</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		77 760	29 838
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	9, 10, 12	-240 086	-90 371
Försäljning av byggnader och mark			27 788
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	11		-1 361
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		267	1 238
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar	13	<u>9 297</u>	<u>1 831</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-230 522	-60 875
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		166 000	25 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-440	557
Amortering långfristiga lån		<u>-4 847</u>	<u>-11 252</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		160 713	14 305
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		<u>7 951</u>	<u>-16 732</u>
Likvida medel vid årets slut		26 841	18 890

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 uttrangeras.

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	2021	2020
	<i>Nettoomsättning uppdelad per rörelsegren</i>		
	Bostäder	171 336	166 090
	Lokaler	12 456	12 090
	Garage, parkeringsplatser	5 830	5 463
	Övrigt	2 586	2 412
	<i>Avgår outhyrda objekt:</i>		
	Bostäder	-1 990	-2 521
	Lokaler	-1 068	-815
	Garage, parkeringsplatser	-272	-447
	Övrigt	-44	-121
	Avgår hyresrabatter	<u>-653</u>	<u>-1 021</u>
		188 181	181 130
Not 3	Driftkostnader	2021	2020
	Fastighetskötsel	-17 961	-19 659
	Taxebundna kostnader	-24 696	-21 248
	Uppvärmning	-23 867	-21 189
	Övriga driftkostnader	<u>-1 771</u>	<u>-9 609</u>
		-68 295	-71 705
Not 4	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2021	2020
	Under året har företags leasingavgifter uppgått till	1 060	1 711
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom ett år	796	1 235
	Mellan ett till fem år	475	990
	Senare än fem år	<u>0</u>	<u>0</u>
		1 271	2 225
Not 5	Personal	2021	2020
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	32	30
	varav kvinnor	13	14
	varav män	19	16

Org nr 556476-2176

Löner, ersättningar mm

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

	2021	2020
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	1 481	1 339
Pensionskostnader	501	1 941
	<u>1 982</u>	<u>3 280</u>
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	14 461	14 128
Pensionskostnader	2 705	1 374
Övriga personalkostnader	759	1 042
	<u>17 925</u>	<u>16 544</u>
Sociala kostnader	7 988	6 841
Summa styrelse och övriga	<u>27 895</u>	<u>26 665</u>

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	3	4
varav män	3	2
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	2021	2020
	PWC		
	Revisionsuppdrag	401	396
	Andra uppdrag	143	314
		<u>544</u>	<u>710</u>

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

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
	Ränta långfristiga skulder	-7 910	-9 026
	Övriga räntekostnader	-6	-19
		<u>-7 916</u>	<u>-9 045</u>

Org nr 556476-2176

Not 8 Skatt på årets resultat	2021		2020	
Aktuell skatt		0		0
Uppskjuten skatt		-4 379		-8 052
		<u>-4 379</u>		<u>-8 052</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		25 765		35 491
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-5 308	20,60%	-7 311
Ej avdragsgilla kostnader		-88		-87
Skatt hänförlig till tidigare år		551		-654
Avdrag för kvarstående räntenetto		<u>466</u>		<u>0</u>
Redovisad effektiv skatt		-4 379		-8 052
Not 9 Byggnader och mark	2021-12-31		2020-12-31	
Ingående anskaffningsvärde		1 355 942		1 154 573
Inköp		2 000		0
Försäljningar/utrangeringar		0		-21 708
Omklassificeringar		<u>89 355</u>		<u>223 077</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 447 297		1 355 942
Ingående avskrivningar		-348 545		-342 657
Återförda avskrivningar på utrangeringar		0		21 229
Årets avskrivningar		<u>-29 199</u>		<u>-27 117</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-377 744</u>		<u>-348 545</u>
Utgående redovisat värde		1 069 553		1 007 397
Redovisat värde byggnader		957 036		894 434
Redovisat värde markanläggningar		4 637		5 083
Redovisat värde mark		<u>107 880</u>		<u>107 880</u>
		1 069 553		1 007 397
<i>Taxeringsvärde</i>				
Taxeringsvärde byggnader		1 254 196		1 253 514
Taxeringsvärde mark		465 129		466 942
Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2021-12-31		2020-12-31	
Redovisat värde förvaltningsfastigheter		1 070 000		1 007 000
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter		1 711 000		1 712 000
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>				
Vid årets början		3 130 000		2 945 000
Vid årets slut		3 697 000		3 130 000

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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	37 242	37 119
Inköp	1 173	1 361
Försäljningar/utrangeringar	-341	-1 238
Omklassificeringar	<u>3 988</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 062	37 242
Ingående avskrivningar	-25 059	-23 786
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	148	1 203
Årets avskrivningar	<u>-3 132</u>	<u>-2 476</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-28 043</u>	<u>-25 059</u>
Utgående redovisat värde	14 019	12 183
Not 12 Pågående ny- och ombyggnader	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	150 447	283 153
Investeringar	236 913	90 371
Omklassificeringar till byggnader och inventarier	<u>-93 343</u>	<u>-223 077</u>
Utgående redovisat värde	294 017	150 447
Not 13 Andelar i bostadsrättsföreningar		
Andelar avseende tre bostadsrättslägenheter uppgår till 1 552 tkr. Under året har fem bostadsrättslägenheter sålts. Samtliga bostadsrätter är uthyrda och belägna inom Värmdö kommun.		
Not 14 Andra långfristiga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	544	418
Tillkommande fordringar	472	346
Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	<u>-626</u>	<u>-220</u>
Redovisat värde vid årets slut	390	544
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	1 140	968
Hyror/leasingavgifter	236	224
Programvaror	1 116	934
Räntor	57	0
Övriga förutbetalda kostnader	<u>324</u>	<u>377</u>
	2 873	2 503
Not 16 Upplysningar om aktiekapital		
Aktiekapitalet består av 25 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr		
Not 17 Uppskrivningsfond	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	11 056	11 508
Avskrivning på uppskrivet belopp	-569	-569
Skatteeffekt	<u>117</u>	<u>117</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 604	11 056
Not 18 Periodiseringsfond	2021-12-31	2020-12-31
Ingen avsättning 2020 eller 2021	0	0

Not 19 Uppskjuten skatt**2021-12-31**

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

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

2020-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	148 596	0	-30 611
Underskottsavdrag		3 413	0
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>		3 413	-30 611
<i>Kvittning</i>		-3 413	3 413
		0	-27 198

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 3 413 tkr. Uppskjuten skatt beräknas på skattesats (20,6 %) som gäller från 2021.

Not 20 Långfristiga skulder**2021-12-31****2020-12-31**

Skulder till kreditinstitut		
Omsättningsdatum inom ett år från balansdagen	236 780	267 450
Omsättningsdatum mellan ett och fem år från balansdagen	<u>744 869</u>	<u>553 266</u>
	981 649	820 716
Genomsnittlig ränta erlagd under året	0,74 %	1,39 %
Verkliga värden på derivatinstrument (ränteswappar)	1 182	-3 282

Av bolagets 12 lån löper 7 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 21 Ställda säkerheter**2021-12-31****2020-12-31**

Fastighetsinteckningar	1 026 497	884 626
------------------------	-----------	---------

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förskottshyror Värmdö kommun	4 714	4 810
	Förskottshyror	14 246	13 810
	Upplupna räntor	156	483
	Semesterlöner	1 377	1 034
	Övriga upplupna kostnader	<u>5 894</u>	<u>5 349</u>
		26 387	25 486
Not 23	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
	Borgensåtagande, Fastigo	339	304
Not 24	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2021-12-31	2020-12-31
	Avskrivningar	-32 331	-29 593
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	<u>9 104</u>	<u>29 068</u>
		-23 227	-525

Org nr 556476-2176

Not 25 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital 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

Göran Jansson
Ordförande

Magnus Danielsson
1:e vice ordförande

Elin Sjöstrand

Kristian Rolfsen Sandsborg

Anette Johansson

Vera Berg

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 2021_VBAB.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Kliment Karajanov

ÄRENDEREFERENS

1314183

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

Digitalt signerad av: Claes Magnus Danielsson
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-03-23 20:26:20 +01:00

Digitalt signerad av: Elin Ingeborg Olander Sjöstrand
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-03-23 19:42:48 +01:00

Digitalt signerad av: KRISTIAN SANDSBORG
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-03-25 07:44:38 +01:00

Digitalt signerad av: Peter Johan Alm
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-03-31 16:47:16 +02:00

Digitalt signerad av: VERA BERG
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-03-23 15:54:07 +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

Årsredovisning 2021_VBAB.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Kliment Karajanov

ÄRENDEREFERENS

1314183

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

Digitalt signerad av: Richard Sebastian Moëll Vahul
Identifikationstyp: Svensk c-legitimation **
Signeringstid: 2022-03-31 17:21:37 +02:00

Digitalt signerad av: Nils Kenneth Claesson
Identifikationstyp: Svensk c-legitimation **
Signeringstid: 2022-03-23 15:48:50 +01:00

Digitalt signerad av: GÖRAN JANSSON
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-03-23 16:20:57 +01:00

Digitalt signerad av: ANETTE JOHANSSON
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-03-24 14:56:25 +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 2021.

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 2021 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Värmdöbostäder AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 den dag som framgår av vår digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-31 14:31:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Johan Alm

Datum

Peter Alm

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-31 15:15:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Richard Sebastian Moëll Vahul

Datum

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post